

KREISSTADT MÜHLDORF a. INN

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Endfassung zur Beschlussfassung
März 2019

Heft 49
zur Innenstadtentwicklung





INHALTSVERZEICHNIS

1	EINFÜHRUNG	
1.1	Allgemeine Grundlagen Städtebauförderungsprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“	9
1.2	Spezifische Aufgabenstellung in Mühlendorf a. Inn	10
1.3	Sanierungschronologie	11
1.4	Untersuchungsumgriff	12
	Karte 1 Untersuchungsumgriff	
	Karte 2 Luftbild	
	Karte 3 Ausschnitt Stadtplan	
2	GRUNDLAGEN DER ORTSENTWICKLUNG Zusammenstellung, Auswertung und Ergänzung der vorhandenen Bestandsaufnahmen und Analysen	
2.1	Regionale Einbindung und Siedlungsentwicklung	13
	Karte 4 gesamtstädtischer Zusammenhang	
	Folgerungen für die Stadtentwicklung	16
2.2	Rechtliche Bindungen und Sanierungsgebiet	17
2.2.1	Landes- und Regionalplanung	17
2.2.2	Bauleitplanung	19
	Karte 5 Ausschnitt Flächennutzungsplan	
2.2.3	Sanierungsgebiet	22
2.2.4	Stand der Sanierung	28
	Folgerungen für die Stadtentwicklung	29



2.3	Ortsbild und Denkmalschutz	31
	Auswertung der vorhandenen Gutachten und Untersuchungen	
2.3.1	Ortsbild	31
2.3.2	Denkmalschutz	32
2.3.3	Vertiefte städtebaulich-denkmalpflegerische Untersuchung (Büro Heller & Späth, 2015)	33
	Folgerungen für die Stadtentwicklung	39
2.4	Verkehr	41
	Auswertung der vorhandenen Gutachten und Untersuchungen	
2.4.1	Grobuntersuchung, Problembereiche Verkehr (Bäumler, Freund, Zagar im PLANKREIS, 1980)	41
2.4.2	Verkehrskonzept zum Flächennutzungsplan (Lang Keller Burkhardt, 1991/1994)	41
	Konzept in der westlichen Altstadt / Katharinvorstadt	
2.4.3	Empfehlungen für die Gestaltung eines Radverkehrsnetzes (Gassenhuber, Hochrein, 1995)	46
2.4.4	Fortschreibung Verkehrsmodell (Gevas, 2009)	47
2.4.5	Verkehrsuntersuchung Parkdeck (Gevas 2013)	47
2.4.6	Parkraumkonzept und Kurzfristmaßnahme (Gevas, 2016)	50
2.4.7	Verkehrskonzept (Stadt Land Verkehr, 2018, laufend)	54
2.4.8	Stand der Umsetzung	55
	Folgerungen für die Stadtentwicklung	55



2.5 Einzelhandel und Dienstleistungen	57
Auswertung der vorhandenen Gutachten und Untersuchungen	
2.5.1 Nutzungen in der Altstadt	57
2.5.2 Markt- und Standortgutachten über die Auswirkungen eines geplanten SB-Warenhauses mit Baumarkt in Mühlendorf a. Inn (GfK Marktforschung - Standortmarketing, 1993)	59
2.5.3 Stärken und Schwächen des Einzelhandelsstandortes Mühlendorf a. Inn (TUM München, Prof. Dr. Heinritz, Dr. Popien, 1999)	59
2.5.4 Branchenmixanalyse (TUM München, Prof. Dr. Heinritz, Dr. Popien, 2001)	60
2.5.5 Der Einzelhandelsstandort Mühlendorf a. Inn zwischen Innenstadtentwicklung und Großflächenansiedlung / Erfolgsfaktoren für eine positive Einzelhandelsentwicklung im Mittelzentrum (Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, 2009)	62
2.5.6 Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels am Stadtplatz - Kurzstellungnahme - (Prof. Dr. Heinritz, 2015)	65
2.5.7 Nahversorgung	66
2.5.8 Daseinsvorsorge	67
2.5.9 Stand der Umsetzung	68
Folgerungen für die Stadtentwicklung	69



2.6	Grünräume, Tourismus und Naherholung	71
	Auswertung der vorhandenen Gutachten und Untersuchungen	
2.6.1	Neuordnungskonzept, Mühlendorfer Stadt- und Grüngürtel (PLANKREIS, 1997)	71
2.6.2	Bewerbung zur kleinen Gartenschau „Natur in der Stadt“ Leben im Einklang mit dem Fluss (Köppel, 2010)	72
2.6.3	Landschaftsplan Mühlendorf a. Inn – Ideen in Verbindung mit Vorbereitung zur kleinen Gartenschau „Natur in der Stadt“ - Mühlendorf zum Inn (mahl gebhard konzepte, 2017)	74
2.6.4	Sportraumentwicklungsplanung (Planwerk, VA 2015)	77
2.6.5	Entwicklungskonzept Stadtwall (Lohrer Hochrein, 2017)	82
2.6.6	Landschaftsplan (mal gebhard Konzepte, 2018, laufend)	87
2.6.7	Stand der Umsetzung	88
	Folgerungen für die Stadtentwicklung	89
2.7	Integrierte Zusammenfassung	90
	von Werten und Mängeln, Chancen und Risiken	
	Karte 6	Werte und Besonderheiten
	Karte 7	Schwächen und Defizite
	Karte 8	Leerstände im Altstadtkern



3	INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT	
3.1	Leitthemen für die Entwicklung der Mühlendorfer Innenstadt	95
3.2	Fortschreibung der Sanierungsziele	97
	Karte 9 Planungsziele und Maßnahmenvorschläge	
3.3	Städtebauliche Handlungsschwerpunkte- „Arbeitsblätter zur Altstadtsanierung“	103
	Altstadt	
	01 Stadtwall	
	02 Bereich zwischen Altstadtring und Inn	
	03 Bereich Katharinenvorstadt	
	04 Bereich Heilig-Geist-Spital	
	05 Spitalgasse	
	06 Stadtplatz 56 - 58	
	07 Bereich Turmbrauerei	
	08 Bereich Unertl	
	09 Arkaden am Stadtplatz	
	10 Seitengassen des Stadtplatzes	
	Obere Stadt	
	11 Verknüpfung Altstadt – Obere Stadt	
	12 Bahnhofsvorbereich	
	13 Bahnhofstraße mit Seitenstraßen	
	14 Vernetzung	
Karte 10	Wegevernetzungen, Barrierefreiheit, Orientierung zum Inn	



3.4	Integriertes Handlungskonzept	135
	mit Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht	
	Karte 11 Entwicklungskonzept	
3.4.1	Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht	137
	Karte 12 Maßnahmenübersicht	
3.5	Weiteres Vorgehen	147
3.5.1	Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes	147
	Karte 13 Vorschlag Sanierungsgebiet	
3.5.2	Beschlussvorschlag	149
3.5.3	Weiteres Vorgehen	149
Anlage:	Zusammenfassungen aus den Bürgerwerkstätten	



1 EINFÜHRUNG

1.1 Allgemeine Grundlagen „Städtebaulicher Denkmalschutz“

Angesichts der zum Teil sehr unterschiedlich gelagerten Funktionsverluste städtischer Teilräume hat sich die seit 1971 bestehende Städtebauförderung als Instrument von Bund, Land und Gemeinden zur finanziellen Unterstützung städtebaulicher Erhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen innerhalb der letzten 15 Jahre ausdifferenziert. In inzwischen fünf verschiedenen Teilprogrammen werden Finanzhilfen für ganz unterschiedliche Schwerpunkte bereitgestellt.

Mit der Ausdifferenzierung der Städtebauförderung in ihre Teilprogramme haben sich auch die Förderschwerpunkte und – zielsetzungen verfeinert.

Das Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ hat zum Ziel, bau- und kulturhistorisch wertvolle Stadt- und Ortskerne auf breiter Grundlage zu sichern und zu erhalten. Die Bewahrung der denkmalwerten Bausubstanz steht dabei im Vordergrund. In diesem Programm werden städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen unterstützt, die den Erhalt des baukulturellen Erbes ebenso berücksichtigen wie eine zukunftsfähige Anpassung an veränderte Nutzungsanforderungen.

Unterstützt werden also vorrangig Maßnahmen, mit folgenden Inhalten und Zielsetzungen:

- Sicherung erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles und sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung
- Modernisierung und Instandsetzung oder Aus- und Umbau dieser Gebäude oder Ensembles
- Erhaltung und Umgestaltung von Straßen- und Platzräumen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung
- Ordnungsmaßnahmen zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des historischen Stadtbildes und Stadtgrundrisses

Die Stärkung der Innenstädte und Ortszentren galt von Anbeginn in der Städtebauförderung als Aufgabenstellung, seit nunmehr knapp 10 Jahren wurde hieraus ein eigenständiger Förderschwerpunkt in der Städtebauförderung. Die Innenstädte und Ortskerne sind es, die wesentlich zur Unverwechselbarkeit von Städten und Gemeinden beitragen und als Orte der Kultur, als Treffpunkt und als Räume für Wohnen, Arbeiten und Handel wichtige Bezugspunkte für ihre Bürgerinnen und Bürger darstellen. Es gilt die Vielfalt, Attraktivität und Lebendigkeit unter Berücksichtigung und in Abwägung der historischen Gegebenheiten in den historischen Zentren zu bewahren und zu stärken. Mit neuen Instrumenten wie öffentlich-private Kooperationen und einer gezielten Einbindung der Bürgerschaft, Immobilieneigentümern und lokaler Wirtschaft, werden Strategien für die Stadt- und Ortszentren entwickelt und umgesetzt. Dabei besteht das Ziel ferner auch darin, mit den eingesetzten Fördermitteln neben der Umsetzung konkreter Maßnahmen insbesondere die Rahmenbedingungen für private Investitionen zu verbessern.



Um das städtebauliche Erbe zu erhalten und abzusehende Entwicklungen aufzugreifen, stehen im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Bayern derzeit folgende Handlungsfelder bei der Programmumsetzung im Mittelpunkt:

- Ausschöpfung des historischen Potentials zur Erhaltung der Nutzungsvielfalt
- Barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raums
- Energetische Sanierung und Umnutzung erhaltenswerter Gebäude
- Klimaorientierte Energieversorgung historischer Quartiere

1.2 Spezifische Aufgabenstellung in Mühldorf a. Inn

Die Altstadt von Mühldorf a. Inn ist seit 1991 als Sanierungsgebiet ausgewiesen. Neben zahlreichen privaten Sanierungsmaßnahmen wurden als erste Maßnahmen vor allem die Umgestaltung des Bereichs der ehemaligen Möbelfabrik „SÜMÖ“ zum Inn-Stadtpark und der Umbau der historischen Getreidekästen zum kulturellen Zentrum mit Hilfe der Städtebauförderung umgesetzt. In den letzten Jahren lag der Schwerpunkt der baulichen Maßnahmen auf dem Neubau des Altenheimes im historischen Kontext, der neben der Nutzungssicherung zu einer Aufwertung der stadträumlichen Situation beitragen konnte.

Seit Erstellung der ersten Konzepte zur Bewältigung des ruhenden und fließenden Verkehrs in der räumlich begrenzten Altstadt sowie zur Sicherung der Stadt Mühldorf a. Inn als attraktiven Einzelhandelsstandort innerhalb der kleinteiligen historischen Parzellenstruktur wurden die dort formulierten Zielsetzungen konsequent verfolgt und schrittweise umgesetzt.

Die Stadt Mühldorf a. Inn zeichnet sich durch einen einzigartigen historischen Stadtgrundriss aus. Der langgestreckte Stadtplatz mit seinen Arkaden bestimmt und prägt die gesamte Altstadt. Zahlreiche Baudenkmäler, interessante Gassen, die besondere Lage in einer Innschleife, der den Stadtkern umgebende grüne Stadtwall und ein lebendiges Stadtleben charakterisieren die Altstadt heute.

Aufgabe ist es, den bislang gelungenen Sanierungsprozess weiterhin erfolgreich fortzuführen und an die Sanierungsbemühungen der vergangenen Jahre anzuknüpfen und so im Rahmen des zukünftigen Stadtentwicklungsprozesses darauf hinzuwirken, dass vorhandene Werte und Besonderheiten sowie historische Qualitäten gesichert und erhalten werden können.

Vor diesem Hintergrund ist es Aufgabe des ISEKs, aktuelle Themenstellungen zu definieren, die zum einen die Besonderheiten des gewachsenen historischen Siedlungsgrundrisses wahren und zum anderen, durch das Aufzeigen zukunftsorientierter Lösungen, den heute schon attraktiven Wohn-, Arbeits-, Einkaufs- und Kulturstandort Mühldorf a. Inn weiterentwickeln.



Dabei sind einerseits die Sanierungstätigkeiten im öffentlichen Raum sowie an öffentlichen und privaten z.T. denkmalgeschützten Gebäuden weiter voranzutreiben wobei das Thema Sanierung und Denkmalschutz sowie die Stadtbildpflege eine wichtige Rolle spielt. Andererseits ist der die dicht bebaute Altstadt umgebende Funktionsgürtel verstärkt für Nutzungen und Funktionen des städtischen Lebens und zur Steigerung der Lebensqualität in der Altstadt heranzuziehen.

Durch die Ergänzung und Fortschreibung vorhandener Grundlagen und Aktivitäten in einem integrierten Stadtentwicklungskonzept mit umsetzungsorientierten, sinnvollen Handlungsfeldern und Maßnahmenvorschlägen als Entscheidungsgrundlage für Politik, Verwaltung und Fachbehörden werden aktuelle Fördervoraussetzungen für die Realisierung von Maßnahmen im Sinne des Städtebauförderungsprogramms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ geschaffen.

1.3 Sanierungschronologie

1979	Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm
1980-84	Städtebauliche Grobuntersuchung Altstadt
1986	Bekanntmachung des ersten Sanierungsbebauungsplanes „Stadtplatz Süd-Altöttinger Tor“
1991	Beschluss des Sanierungsgebietes „Mühlendorf-Altstadt I“ auf der Grundlage der Städtebaulichen Grobuntersuchung (Bekanntmachung 23.05.1991) seit 1990 Begleitung der Umsetzung der Altstadtsanierung im Rahmen der Sanierungsbetreuung
1992	Beschluss der allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung am 17.12.1992
1994	Erweiterung der Sanierungssatzung um die Genehmigungsvorbehalte (Bekanntmachung 25.07.1994).
1997	Neuformulierung der Ziele für die Zukunft der Innenstadt in der Broschüre „ Mühlendorf a. Inn Altstadtsanierung – Impuls und Chance für Wirtschaft und Stadtentwicklung „ der Reihe Städtebauförderung in Oberbayern (ohne Beschluss)
1998	Erweiterung des Untersuchungsgebietes (Obere Stadt)
1999	Vorbereitenden Untersuchungen für die Obere Stadt
2000	Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Obere Stadt“ für den Bereich zwischen Altstadt und Bahnhof bis zum Innkanal auf der Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen (Bekanntmachung: 31.01.2000)



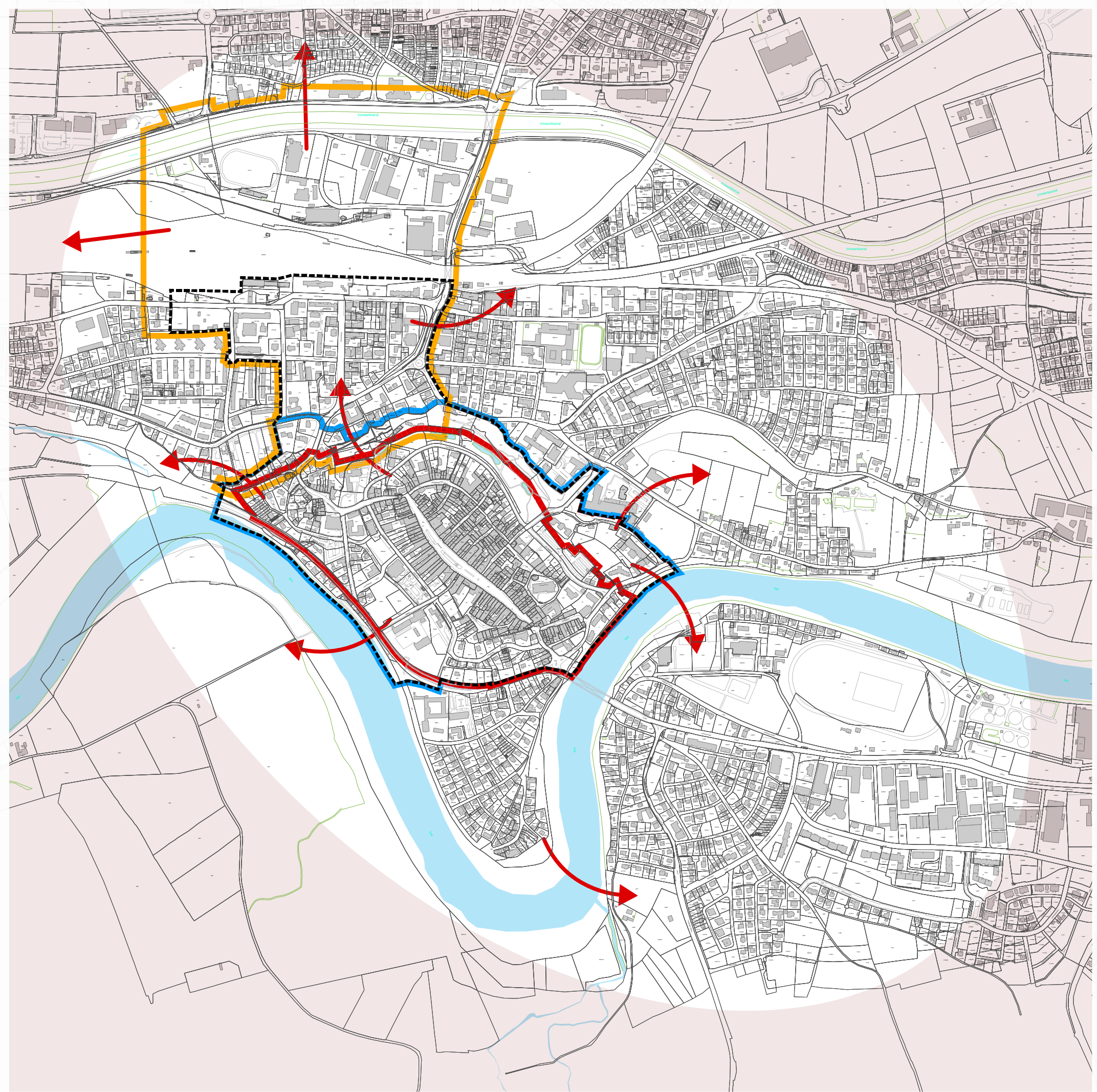
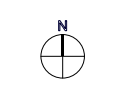
2004	Beschluss über die Erweiterung des Untersuchungsgebietes (Bereich Stadtwall) am 29.09.2004
2009	Wechsel in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ für das Sanierungsgebiet „Altstadt I“
2012	Sanierungskonzept zur Konkretisierung der Sanierungsziele für die Altstadt
2015	VOF-Verfahren für die Erstellung des ISEK, sowie Begleitung der Umsetzung des gesamten Entwicklungskonzeptes / Weitere Vorbereitungen der Stadterneuerung
2015	Klausurtagung zur Stadtentwicklung
2016-18	Erarbeitung Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)
2018	Bürgerwerkstätten zum Thema Stadtentwicklung Innenstadtentwicklung Natur – Landschaft – Freiraum Verkehr




1.4 Untersuchungsumgriff

Im Rahmen der vorliegenden Arbeit wurde der planerische Fokus entsprechend der Themenstellung zum VOF-Verfahren auf die Schwerpunkte im Sanierungsgebiet Altstadt und die daran angrenzenden Bereiche gelegt.

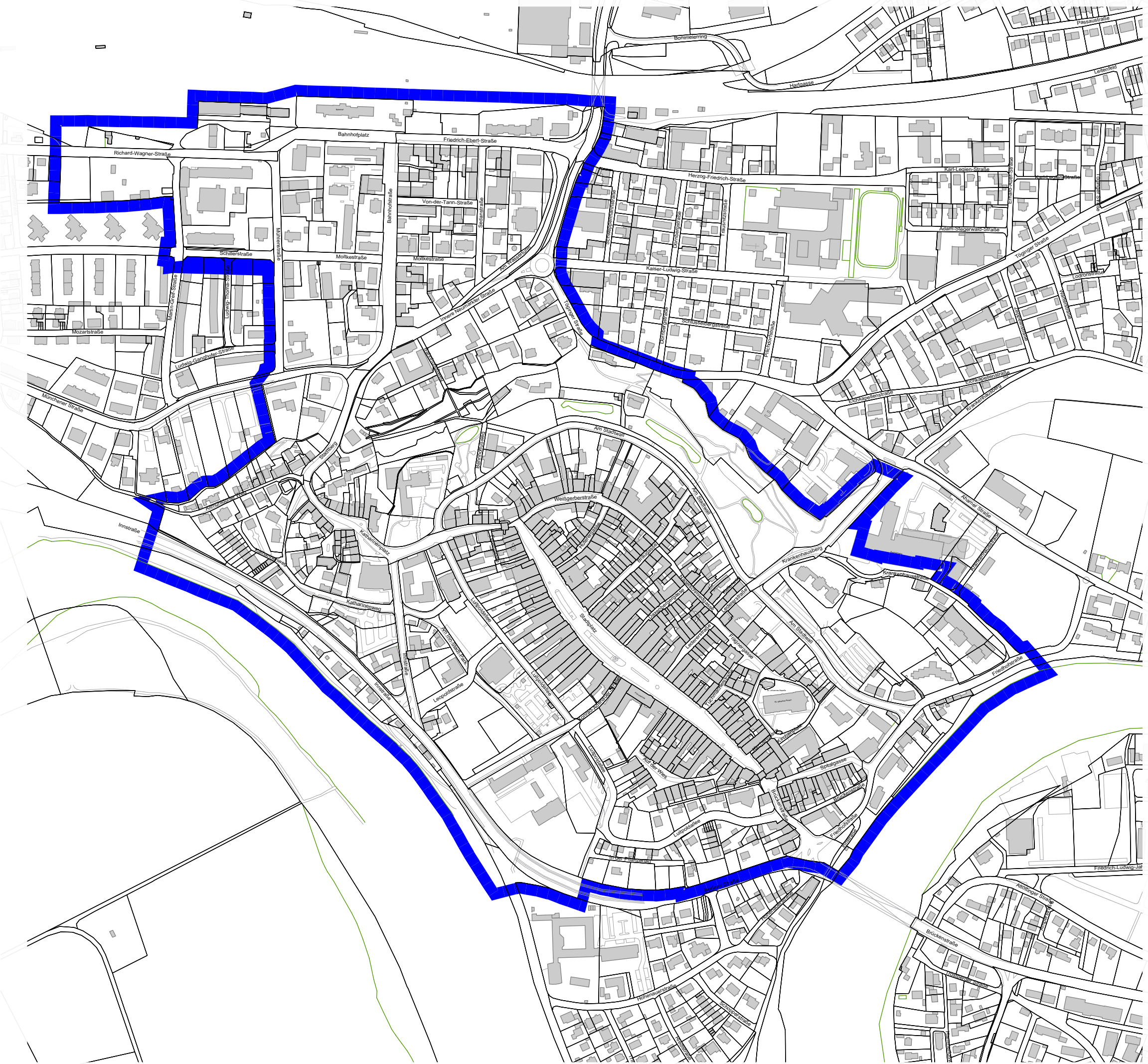
Im Laufe der Bearbeitung hat sich herauskristallisiert, dass auch der südliche Bereich des Sanierungsgebietes Obere Stadt verstärkt in diese Untersuchung eingebunden werden sollte. Gemeinsam bilden sie als „Innenstadt“ den Schwerpunkt der Untersuchung.

Darüber hinaus werden themenabhängig gesamtörtliche Zielaussagen getroffen.



-  Sanierungsgebiet Altstadt (1994)
-  Sanierungsgebiet Obere Stadt (2000)
-  Umgriff Sanierungskonzept (2010)
-  strukturelle Beziehungen /
Entwicklungstendenzen
-  Untersuchungsschwerpunkt ISEK







2 GRUNDLAGEN DER ORTSENTWICKLUNG

Zusammenstellung, Auswertung und Ergänzung der vorhandenen Bestandsaufnahmen und Analysen

2.1 Regionale Einbindung und Siedlungsentwicklung

Mühldorf a. Inn ist die Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises im Regierungsbezirk Oberbayern. Sie ist eines von dreißig Mittelzentren im Regierungsbezirk. Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist Mühldorf a. Inn der Region 18 - Südostoberbayern - zugeordnet

Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn ist über die Südostbayernbahn mit der Landeshauptstadt München und zahlreichen zentralen Orten dicht vernetzt und liegt am Schnittpunkt wichtiger Verkehrswege zwischen München und Passau: A94 (Streckenabschnitte noch im Bau), St2550, St2352, St2092.

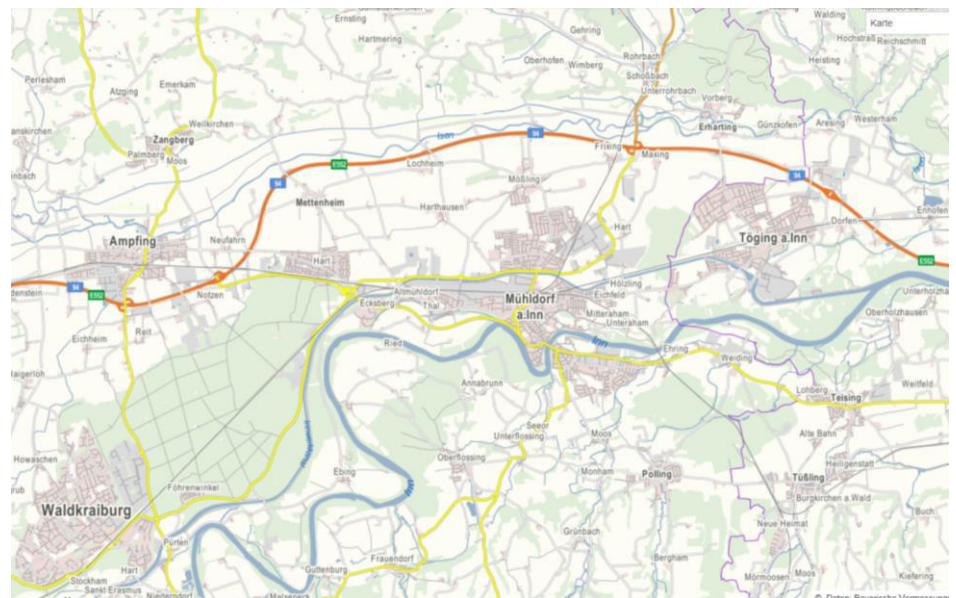


Abb.01
Regionale Einbindung

Quelle:
Bayernatlas (Internet), 2016

Entstanden an einer Schleife des Inn wird die Stadt in weiten Teilen maßgebend durch den Fluss bestimmt. Im Norden wird die Stadt von der Isen umflossen. Zwischen den beiden Flüssen verläuft der Innkanal von Ost nach West durch das Stadtgebiet.

Die Stadt Mühldorf a. Inn liegt in einer Alt- und Jungmoränenlandschaft. Im Gemeindegebiet lassen sich sechs Terrassenniveaus (Stufen) unterscheiden, die durch glaziale und fluviale Einflüsse gebildet wurden. Die höchste Stufe ist die Ampfinger Stufe, auf der die Ortsteile Altmühldorf und Mößling sowie das Bahngelände liegen. Diese Stufe liegt bei etwa 411 m über Normalnull (NN). Auf der etwa fünf Meter tiefer liegenden Ebinger Stufe liegen unter anderem das Gymnasium und die Berufsschule I. Ebinger Stufe und Ampfinger Stufe bilden die „obere Stadt“, die etwa 25 bis 30 Meter über der Altstadt liegt. Das nächsttiefere Niveau bildet die Wörther Stufe, auf der sich auch das Landratsamt (402 m NN) befindet. Auf der folgenden Gwenger Stufe liegen sowohl das Krankenhaus als auch der Friedhof und das Freibad. Sie liegt etwa 10 bis



15 Meter über dem Flussniveau des Inns. Die Mühldorfer Altstadt liegt auf der Niederndorfer Stufe bei knapp 384 m ü. NN, etwa 4 bis 8 Meter über dem Flussniveau des Inns. Das jüngste Niveau bildet die jungholozäne Auenstufe oder auch Alluvion direkt am Inn, vor allem aus feinkörnigem Material.

Durch die glazialen Kräfte wurde das Inntal weiter nach Norden verlegt, und die Innterrassen wurden geformt.

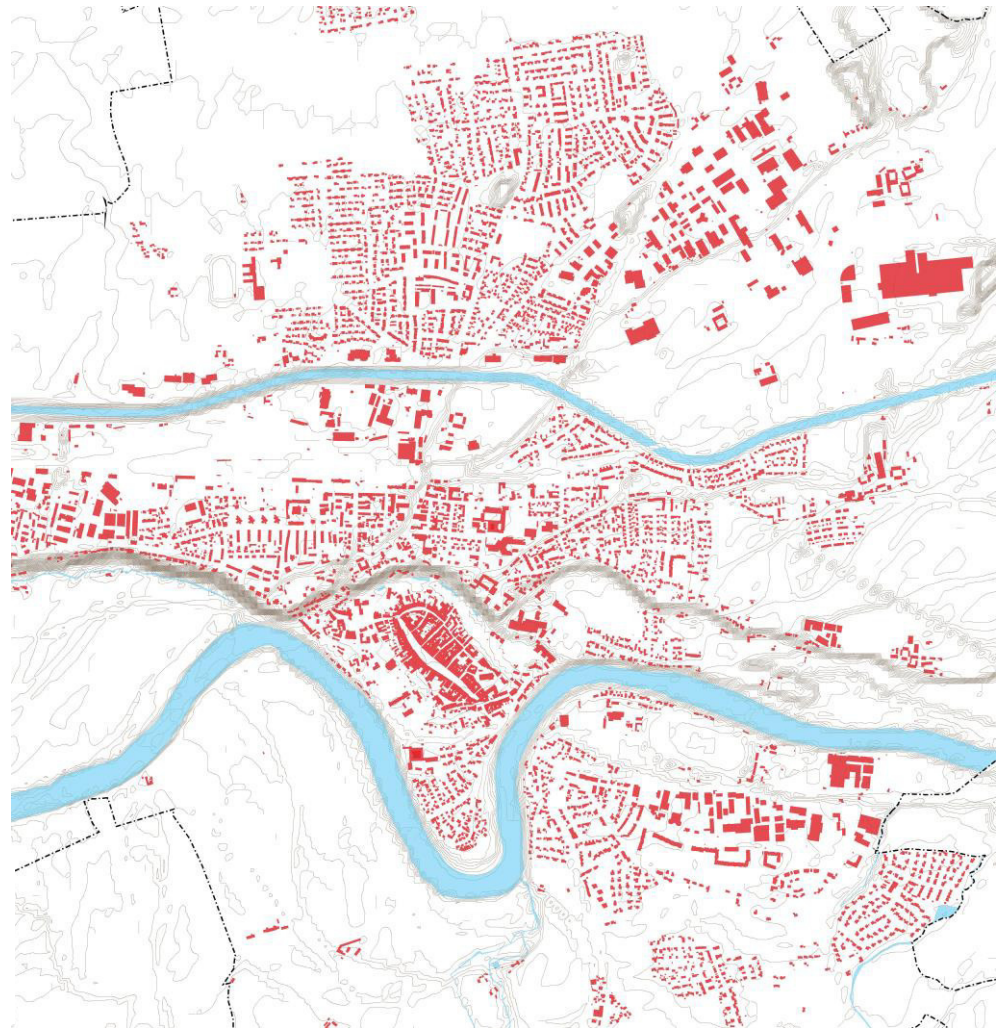




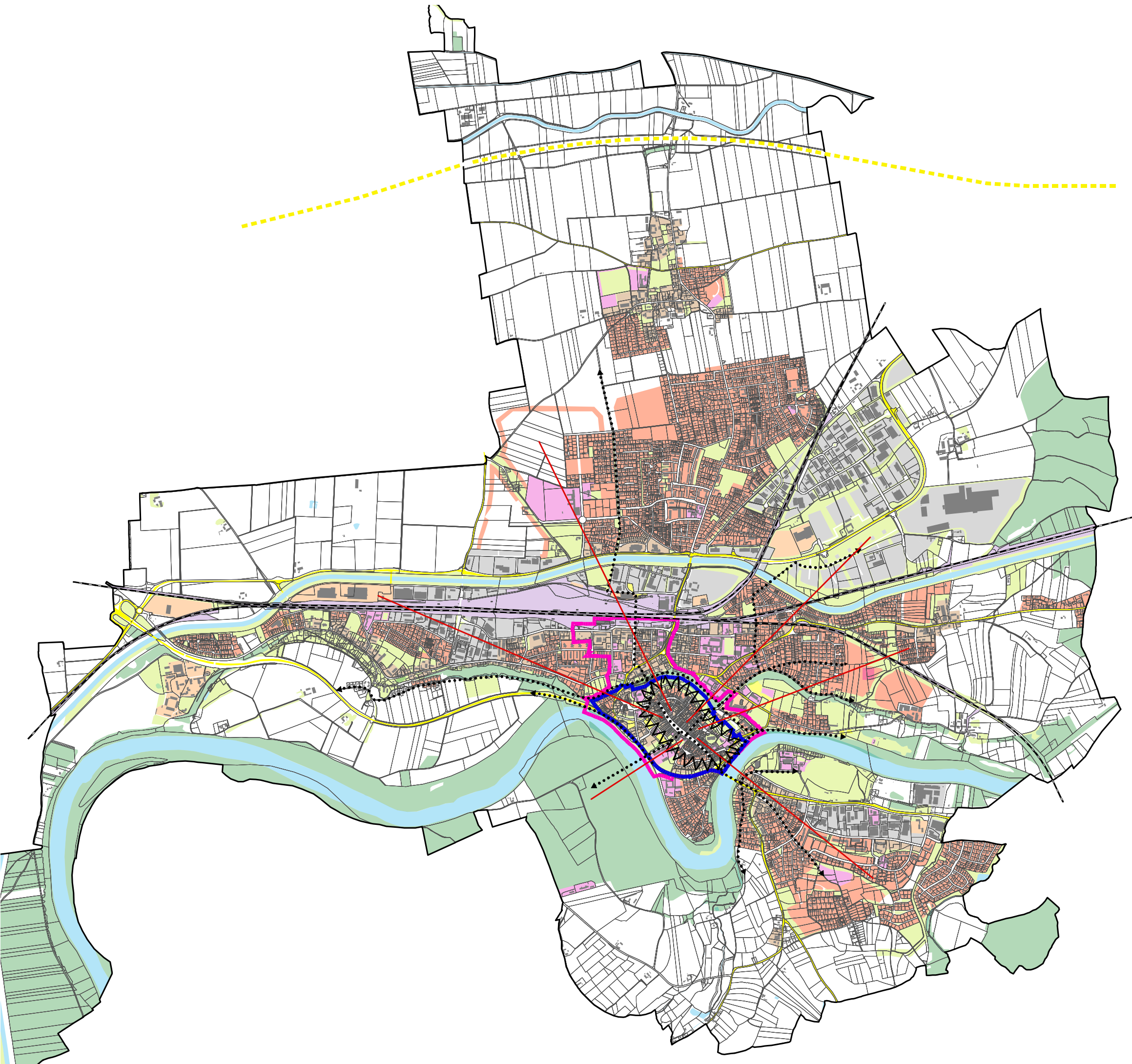
Abb.02
Siedlungsstruktur 2016

Darstellung:
Plankreis, 2016



Kartengrundlage:
Bauflächen aus rw. FNP 1996 / 2006
(Digitalisierung 2016)

-  Sanierungsgebiet Altstadt
-  Innenstadt
Schwerpunkt des ISEK
-  Hauptwegenetz
Fuß- und Fahrradwege
-  Altstadtgürtel
-  ————— Bahn
-  ————— Beziehungen Altstadt - Gesamtstadt





Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung von Mühlendorf a. Inn hat verschiedene Entwicklungsimpulse erhalten:

im 10. Jahrhundert als Brückenstützpunkt und Verwaltungssitz des Salzburger Erzbistums für die umliegenden Dörfer

1190 – Verleihung des Salzprivilegs

1239 – Erhalt des Stadtrechts

Aus der Notwendigkeit bestimmter Berufe mit Feuer zu arbeiten bzw. Ansteckungsgefahr abzuwenden entwickelten sich die beiden Vorstädte Katharinenvorstadt und Heiligeistvorstadt

1802 – 1871 Fernverbindung München – Wien (Postkutschverbindung) mit Haltepunkt Stadtplatz

ab 1871 – Eisenbahnbau und Entwicklung zum bedeutendsten Eisenbahnknotenpunkt im südostbayerischen Raum (1910)

Bahnhof wird Ausgangspunkt der Siedlungsentwicklung

1919 – 1924 Bau des Innkanals

Bevölkerungsschub und Ansiedlung von Industrie und Gewerbe

2. Weltkrieg, 40% des Mühlendorfer Wohnraums werden zerstört, v.a. in der Oberen Stadt

Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung werden Mühlendorf Nord und die Obere Stadt

1970er Jahre – Eingemeindung von Altmühlendorf, Hart und Möbling

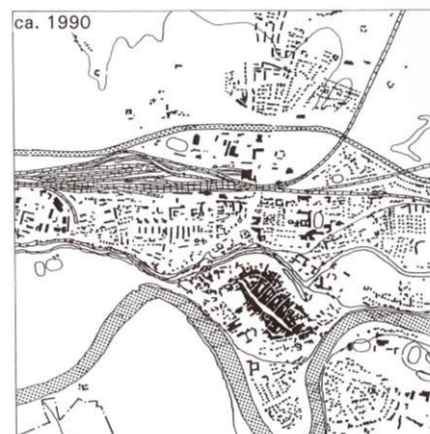
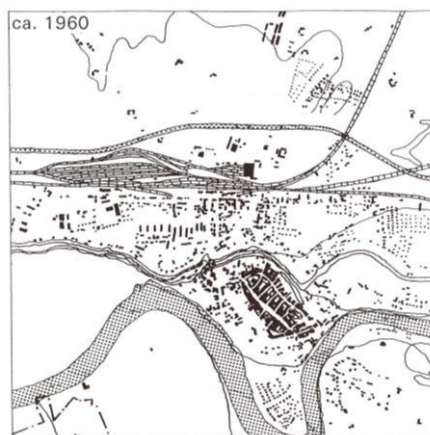
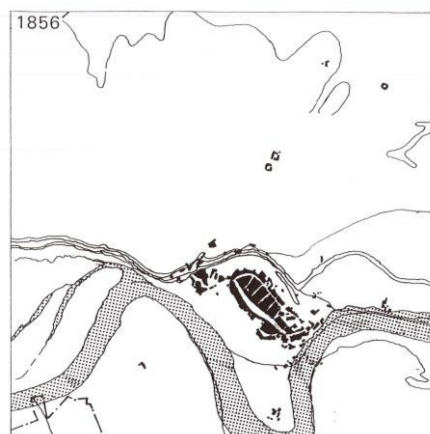


Abb.03
**Siedlungsentwicklung,
Überblick**

Darstellung:
Plankreis, VU 2000



Bevölkerungsentwicklung

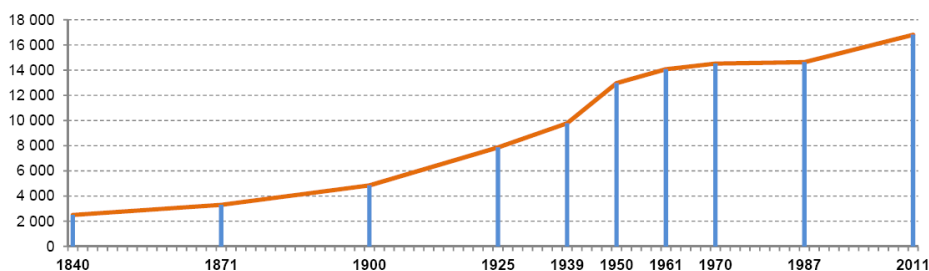
Bis zum 19. Jahrhundert fanden kaum Veränderungen in Mühldorf a. Inn statt. Durch den umfassenden Mauerring und die Lage der beiden Vorstädte an Fluss und Berg konnte sich die Stadt nicht über ihre Grenzen hin ausdehnen. Daher kann man von etwa 300 – 400 Häusern im Zeitraum von 1300 bis 1870 ausgehen, mit einer relativ konstanten Anzahl von etwa 2.000 Einwohnern.

Erst mit dem Bau der Eisenbahn um 1870 ist ein kontinuierlicher Bevölkerungszuwachs festzustellen.

1871	3.301	Einwohner
1900	4.847	Einwohner
1925	7.863	Einwohner
1970	11.021	Einwohner
1990	15.314	Einwohner
2010	17.827	Einwohner
2015	19.068	Einwohner

Abb.04
Bevölkerungsentwicklung

Quelle:
Statistik Kommunal 2015
BLfSt, 2016



Zudem ist in den letzten Jahren die Stadt Mühldorf a. Inn – auch durch gezielte Werbekampagnen - zunehmend attraktiver als Wohnstandort geworden und hat so mit einem großen Einwohnerzuwachs umzugehen.

Mit dem Mühldorfer Baulandmodell verfügt die Stadt über eine Richtlinie, die es vorrangig jungen Familien und der ortsansässigen Bevölkerung ermöglicht, Baugrundstücke zu tragbaren Bodenpreisen zur Verfügung zu stellen.

FOLGERUNGEN

Positive regionale Entwicklungen führen dazu, dass mit einem weiteren Bevölkerungswachstum zu rechnen ist. Die Flächensteuerung sollte im Rahmen einer Überarbeitung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

Der bestehende Flächennutzungsplan weist zunächst noch Flächenpotentiale aus, sollte aber hinsichtlich gesamtstädtischer Entwicklungsziele sowie aktuellen und künftigen Handlungs- und Aufgabenfeldern neu überprüft werden.

(2018 wurde die Neuaufstellung des FNP mit einem breitgefächerten Angebot an Informationsveranstaltungen und Bürgerwerkstätten begonnen.)



2.2 Rechtliche Bindungen und Sanierungsgebiet

2.2.1 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsprogramm Bayern

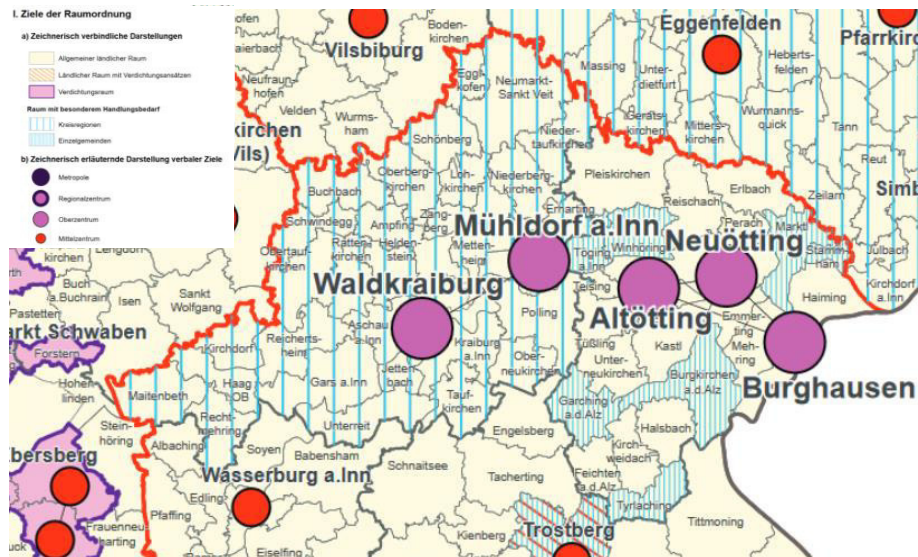


Abb.05
LEP 2018 (1.03.2018),
Strukturkarte

Quelle:
LEP (Internet), 2018

Seit der Teilfortschreibung des LEP 2018 befindet sich der Landkreis Mühlendorf a. Inn in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Mit der Fortentwicklung des Zentrale-Orte-Systems erfolgte eine Einstufung der Kreisstadt Mühlendorf a. Inn mit Waldkraiburg als gemeinsames Oberzentrum. Mit dieser Festlegung soll die interkommunale Zusammenarbeit besonders berücksichtigt werden; der Doppelort soll der zentralen Versorgungsauftrag gemeinsam wahrnehmen und auf eine leistungsstarke Verbindung mit dem öffentlichen Personennahverkehr zwischen den beiden Orte hingewirkt werden. (2.1.11 G)

Oberzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs vorhalten (2.1.3 G). Die als Oberzentren eingestuftten Gemeinden sollen auf Grund ihrer räumlichen Lage, ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer Potenziale die großräumige, nachhaltige Entwicklung aller Teilräume langfristig befördern. (2.1.8 G)

Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, der Ausweisung räumlicher Förderungsschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und der Verteilung der Finanzmittel, soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind. (LEP 2.2.4 Z)

Aus dem Landesentwicklungsprogramm werden Regionalpläne entwickelt, die die dortigen Festlegungen räumlich und inhaltlich konkretisieren. Laut Einteilung des LEP liegt Mühlendorf a. Inn in der Region 18 - Südostoberbayern.

Regionalplan Südostoberbayern

Eine Fortschreibung des Regionalplanes fand nach Inkrafttreten des LEP 2018 bislang noch nicht statt.

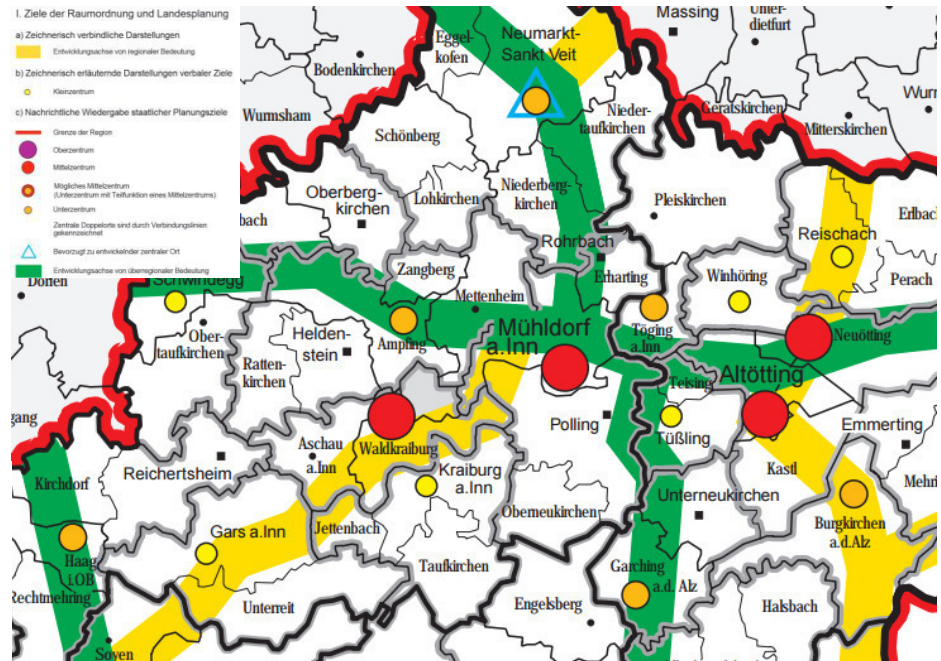


Abb.06
**Regionalplan,
Raumstrukturkarte**

Quelle:
RP 18 (Internet), 2016

Die Raumstrukturkarte des noch geltenden Regionalplans zeigt, dass Mühldorf a. Inn noch als Mittelzentrum am Knotenpunkt zweier Entwicklungsachsen mit überregionaler Bedeutung liegt.

Der Stadtraum von Mühldorf a. Inn ist umgeben von Landschaftlichen Vorbehaltsgebieten.

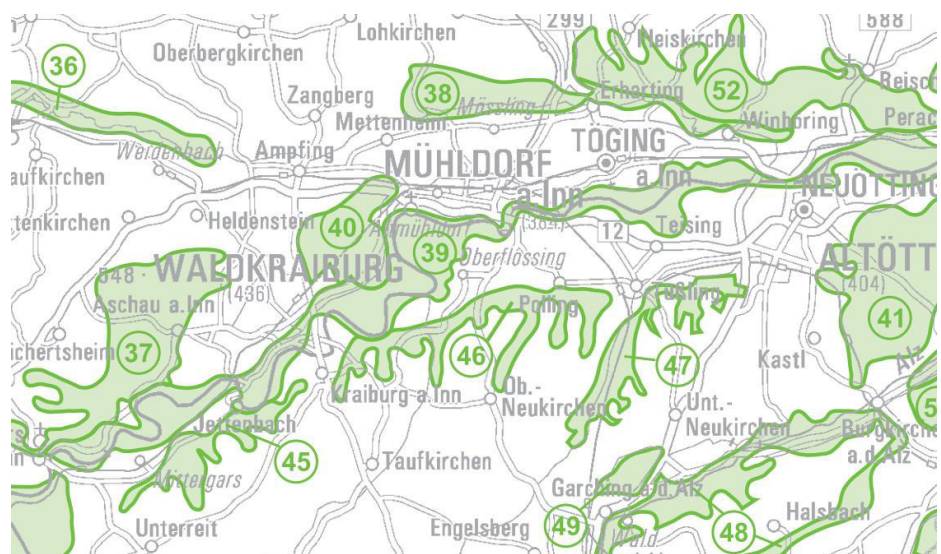


Abb.07
**Regionalplan,
Naturräumliche Gliederung**

Quelle:
RP 18 (Internet), 2016



2.2.2 Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Die Stadt Mühl Dorf a. Inn besitzt einen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1996. Dieser wurde 2006 angepasst (Einarbeitung rechtswirksamer Änderungen und Wasserschutzgebiet) und erneut beschlossen und bekanntgemacht. 2016 wurde der Flächennutzungsplan digitalisiert. In diesem Zusammenhang wurden alle rechtswirksamen Bauleitplanungen eingearbeitet und redaktionelle Anpassungen vorgenommen (Schutzgebiete, Raumordnungskataster, Ökokonto etc.).

Der Flächennutzungsplan in der Fassung vom 11.10.2016 wurde am 18. November 2016 ortsüblich bekannt gemacht.

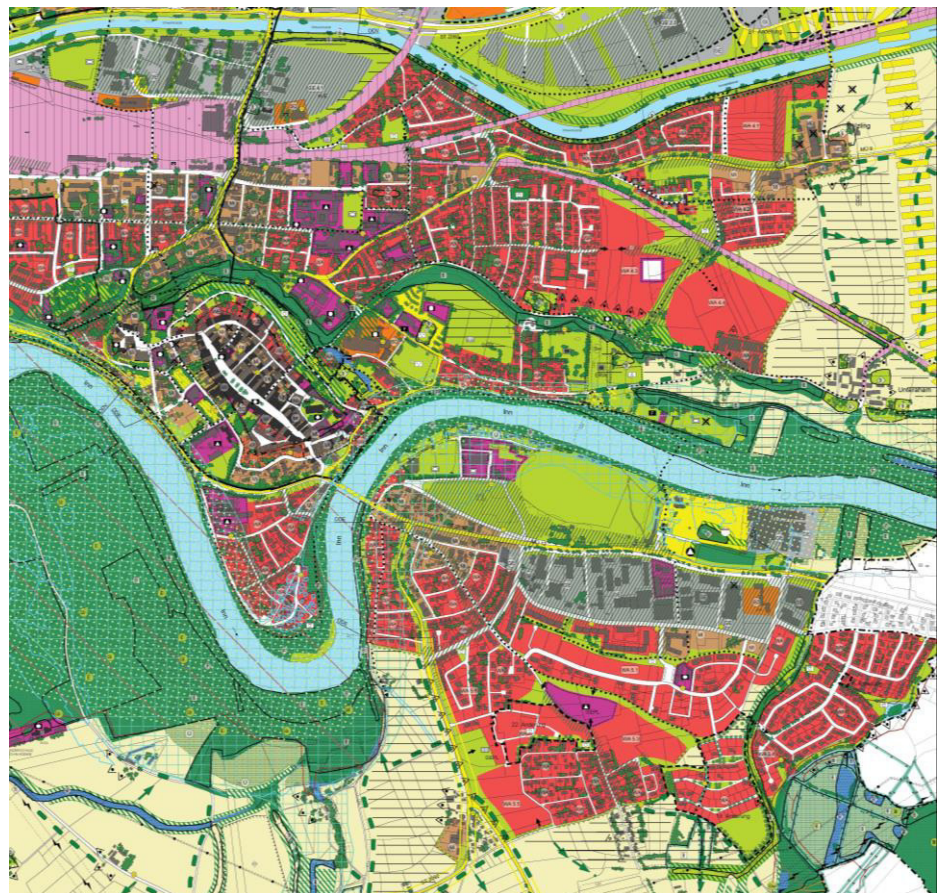
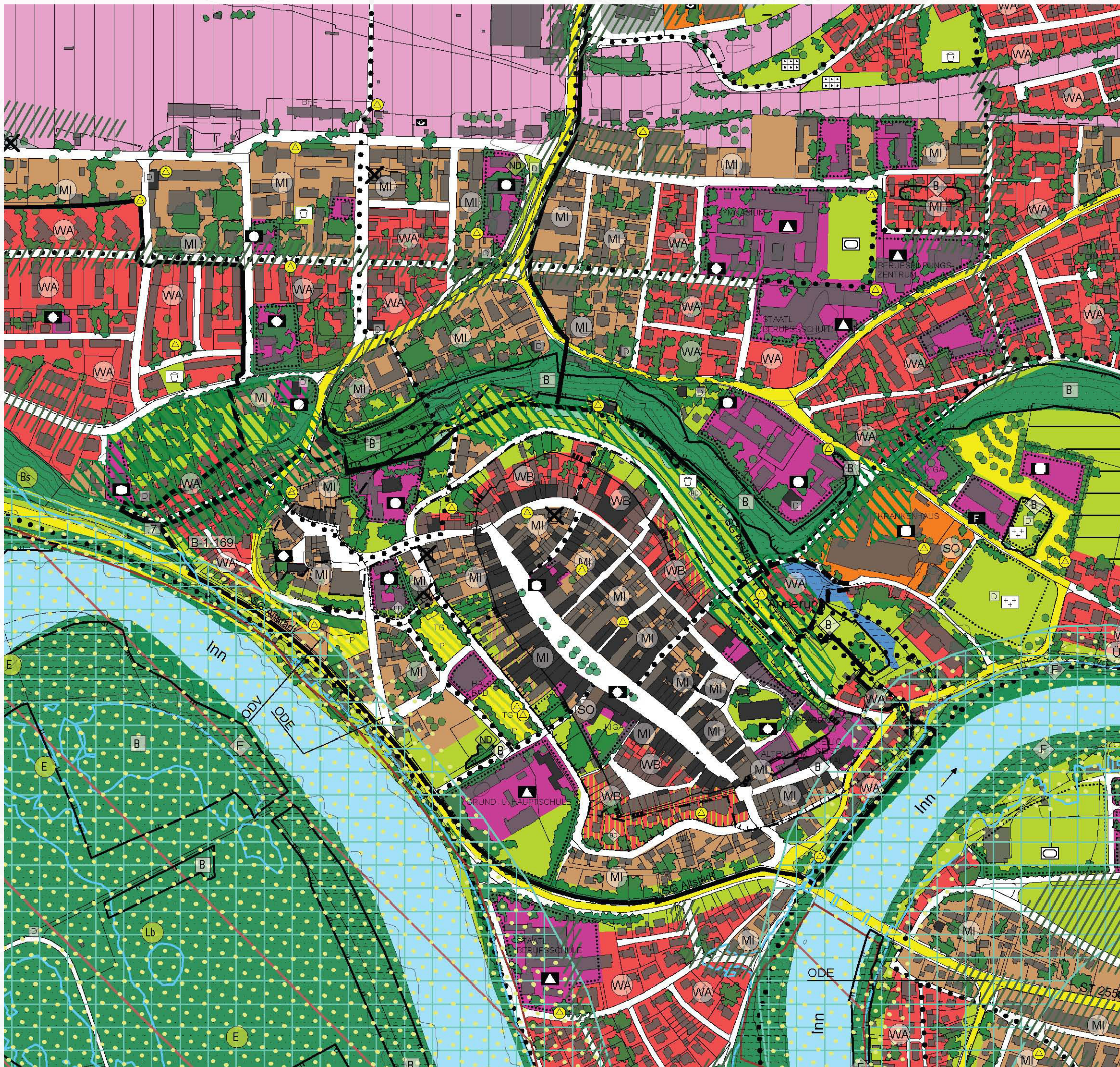


Abb.08
**Ausschnitt FNP
Digitalisierung 2016**

Darstellung:
Plankreis, 2016

Der bestehende Flächennutzungsplan weist zunächst noch Flächenpotentiale auf, wird aber aktuell hinsichtlich gesamtstädtischer Entwicklungsziele, einer Flächenverfügbarkeit sowie aktueller und künftiger Handlungs- und Aufgabenfelder neu überprüft.





Bebauungspläne

Die bis zu dem Zeitpunkt der Digitalisierung rechtskräftigen Bebauungspläne wurden in die digitalisierte Planfassung des FNP eingearbeitet. Eine aktuelle Zusammenstellung aller B-Pläne im Stadtgebiet wird im Rahmen der FNP-Neuaufstellung derzeit erstellt.

In der Altstadt von Mühlendorf a. Inn sind große Bereiche nicht durch Bebauungspläne in ihren Entwicklungen gesichert. Dazu gehört vor allem der Bereich nördlich des Stadtplatzes. Aber auch in Teilen südlich des Stadtplatzes und in der Katharinenvorstadt ruhen die Verfahren und es gibt nur einen Baulinienplan.

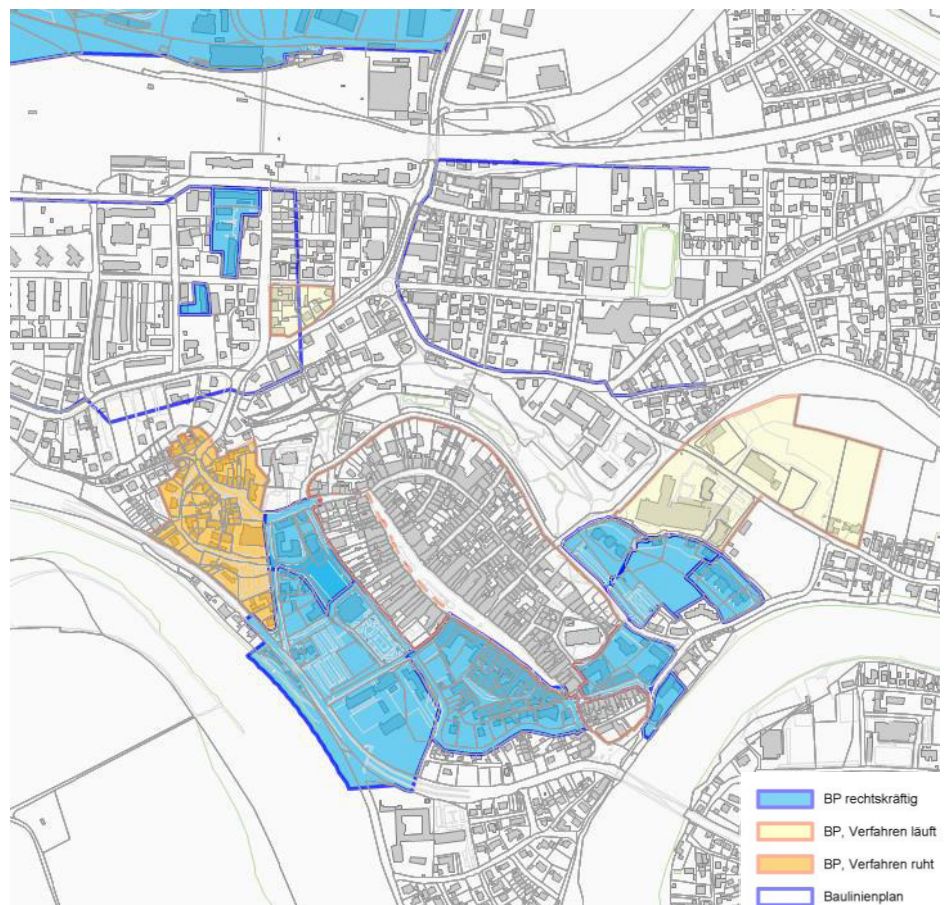


Abb.09
**Bebauungspläne in der
Altstadt und der Oberen
Stadt**

Darstellung:
Plankreis, 2018

In 2018 wurde die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes für den Altstadt kern beschlossen, der die Zulässigkeit von Nutzungen in den Bereichen regelt, die noch nicht über qualifizierte Bebauungspläne gesichert sind (rote Linie).

2.2.3 Sanierungsgebiet

Sanierungsgebiet Altstadt

Der Sanierungsprozess für den Stadtkern von Mühlendorf a. Inn begann 1978 mit der Einleitung der Grobuntersuchung. Mit deren Ergebnissen entstand ein erstes Entwicklungskonzept, welches bis heute die Leitlinie der Altstadtsanierung ist und dessen Umsetzung konsequent vorangetrieben wird.

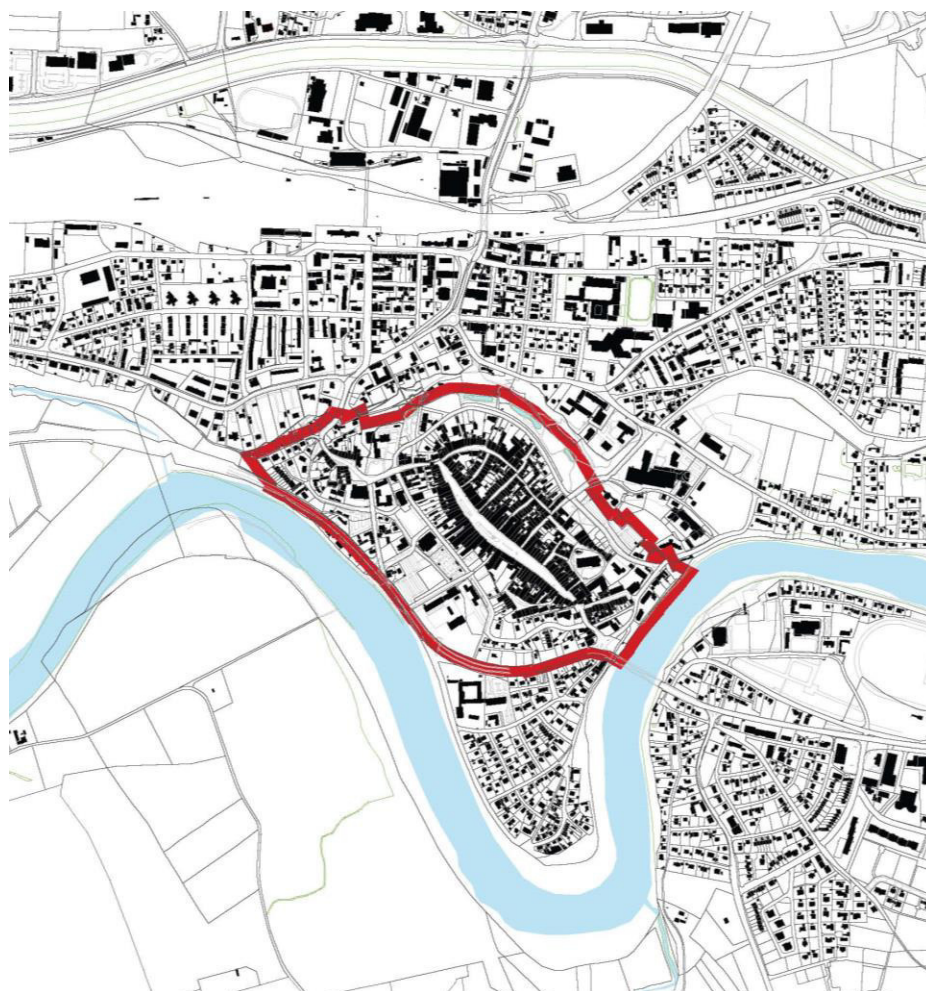


Abb.10
Sanierungsgebiet Altstadt I

Darstellung:
Plankreis, 2016

Allgemeine Ziele der Sanierung 1992

Im Rahmen der Änderung der Sanierungssatzung (Erweiterung um die Genehmigungspflichten gem. §144 BauGB für das Sanierungsgebiet) wurden vom Stadtrat folgende allgemeine Ziele der Sanierung gem. §140 BauGB beschlossen (Auszug aus dem Sitzungsbuch 17.12.1992):

Bauliche und sonstige Veränderungen sind den folgenden Sanierungszielen anzupassen:



- standortgerechte Entwicklung des Altstadtbereiches bei Vermeidung einseitiger Nutzungsstrukturen, sinnvoll getätigte öffentliche Investitionen
- Stärkung der Wohnfunktion, Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung
- Stärkung der vielfältigen Handels-, Dienstleistungs- und Erwerbsstruktur in der Altstadt
- Verbesserungen der Verkehrserschließung, Änderungen im Erschließungsnetz, Busnetz, Ausweitung des innerstädtischen Parkplatzangebotes; Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung, Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes
- Wiederherstellung eines attraktiven Freiflächenangebotes in der Altstadt
- Sicherung von Gemeinbedarfseinrichtungen
- Sicherung historischer Elemente, Stadtbildpflege; Verbesserung in der Bausubstanz

Sanierungskonzept 1997

1997 wurde, u. a. anlässlich der Herausgabe der Broschüre „Altstadtsanierung – Impuls und Chance für Wirtschaft und Stadtentwicklung“ im Rahmen der Städtebauförderung in Oberbayern, der Stand der Sanierung dokumentiert. Dabei wurden Ziele für die Zukunft formuliert und das Sanierungskonzept aktualisiert.

Die neu formulierten Ziele für die Zukunft sind:

- Erhaltung und Stärkung der Wohnfunktion:
Verbesserung Wohnumfeld, Bausubstanz, Wohnungsqualität, Wohnhöfe, Freiflächen, Reduzierung der Emissionen
- Stärkung der Einkaufsstadt und der vielfältigen Handels-, Dienstleistungs- und Erwerbsstruktur
- Verflechtung von Altstadt und Obere Stadt zu einer lebendigen Innenstadt
- Sicherung historischer Elemente:
Stadtgrundriss, Altstadtrand, Stadtbild, Bausubstanz, Fassaden, Details
- Verbesserung der Verkehrssituation:
Erschließung, ruhender Verkehr, Fuß- und Radwegenetz
- Priorität der Umweltaspekte und der Nachhaltigkeit bei allen Maßnahmen und Vorhaben, z.B. Brachflächensanierung, Recycling, Reduzierung von Emissionen, Verbesserung des Stadtklimas, naturnahe Grünanlagen

Als wichtige Aufgaben der Sanierung wurden genannt:

- Stärkung des Altstadtgürtels als Funktionsgürtel mit Parkierungsflächen, Schließung des „Kleinen Altstadtrings“, Fuß- und Radwegenetz und Ausgleichs- und Erholungsflächen („Inn-Stadt-Park“), insbesondere im Bereich SÜMÖ - Freiraum für erforderliche Nutzungen



- Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich, vor allem Stadtplatz, Katharinenplatz und Bahnhofplatz; weitere Freilegung der Arkaden auf der Stadtplatz-Südseite
- Sanierungen von Bausubstanz, vor allem private Sanierungen, z.B. Stadtplatz 20 und 67, Turmbräugelände etc.
- Schließung des Wegenetzes über die Altstadt hinaus im westöstlich verlaufenden Grünzug, über den Inn und nach Norden

Sanierungsgebiet Obere Stadt

Dem Bereich der Oberen Stadt kommt als Bindeglied zwischen Altstadt und Bahnhof eine besondere funktionale Bedeutung zu. Um Fehlentwicklungen entgegenzuwirken wurde daher bereits 1990 der Bereich als Untersuchungsgebiet zur Stadtsanierung abgegrenzt und im Jahr 2000 wurde auch die Obere Stadt als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. In den letzten Jahren pausierte hier jedoch das Sanierungsgeschehen mit Unterstützung durch Fördermittel aus der Städtebauförderung. Sanierungsmaßnahmen wie z.B. der Steg über den Innkanal wurden trotzdem umgesetzt. Mit dem Bebauungsplan „Am Wasserturm“ wird derzeit ein Wiedereinstieg in die Städtebauförderung vorbereitet.

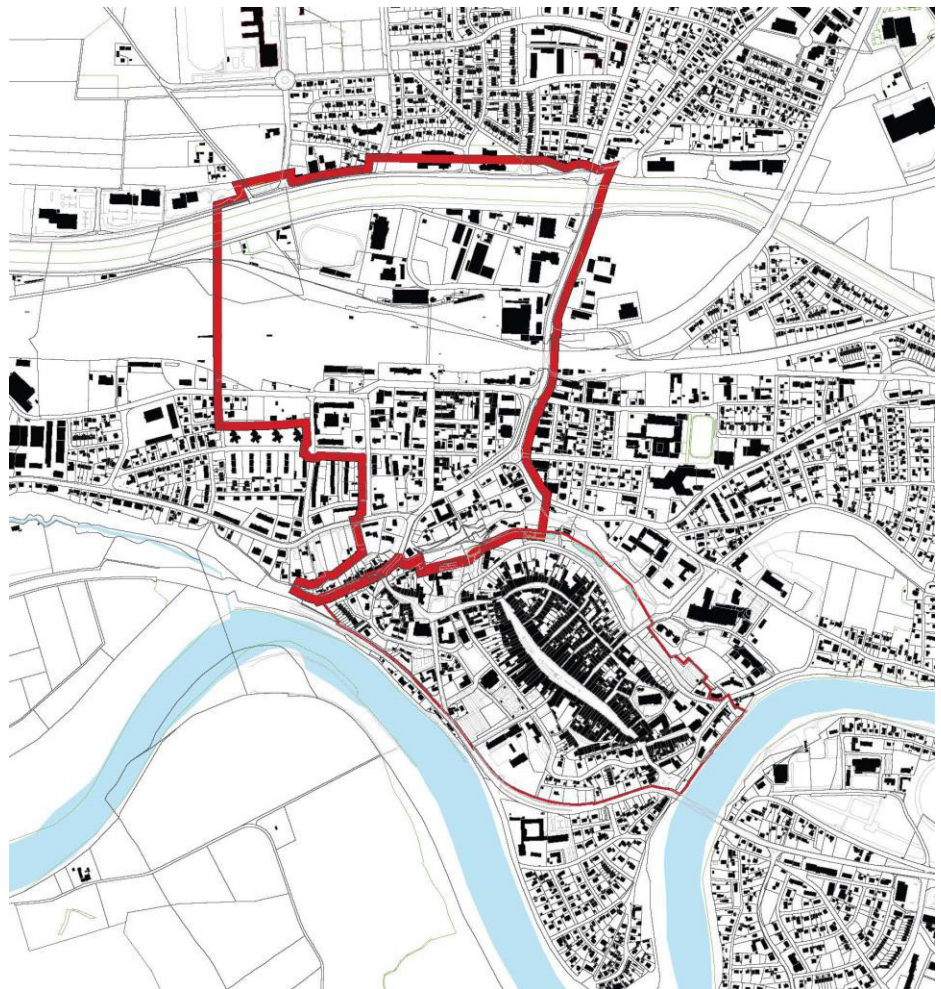


Abb.11
**Sanierungsgebiet
Obere Stadt**

Darstellung:
Plankreis, 2016



Sanierungskonzept 2012

Die Aufgaben der Sanierung in Mühl Dorf a. Inn erforderten nach rund 30 Jahren erfolgreicher Altstadtsanierung eine weitere Konkretisierung und genauere Formulierung der Ziele und Zwecke gem. § 140 BauGB v.a. auch zur rechtlichen Durchsetzung konkreter Ziele bei privaten Vorhaben.

Mit dem Sanierungskonzept wurde der Sanierungsprozess seit dem ersten Maßnahmenkonzept der Grobuntersuchung (1980) evaluiert und hinsichtlich der Aktualität noch verbleibender Maßnahmen überprüft. Als konkrete Sanierungsziele wurden dabei u.a. genannt:

Städtebauliche Leitgedanken

- Die Innenstadt soll als Mittelpunkt des wirtschaftlichen und gemeinschaftlichen Lebens nachhaltig gestärkt werden. Die Belebung des Stadtplatzes ist dabei als wichtigster Bereich zu betrachten; (z.B. u. a. durch Verbesserung der Aufenthaltsqualität, Ermöglichen von Außengastronomie, Bereitstellung auch großflächiger Einzelhandelsflächen für innenstadtrelevante Sortimenten, Erhaltung der Wohnfunktion in den Obergeschossen, Unterstützung und Förderung von publikumsintensiven Einrichtungen)
- Die städtebaulichen insbesondere die baukulturellen Besonderheiten der Stadt sind dabei zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die Beziehungen der Altstadt zum Inn und den Uferbereichen sind zu stärken. Der Fluss ist dabei besser erlebbar zu machen.
- Verbesserungen in der Bausubstanz sind im Sinne einer denkmalpflegerischen Erhaltung vorzunehmen.
- Das Engagement privater Akteure (Eigentümer, Mieter, Geschäftsleute, Bürgervereine etc.) ist wirksam in den Stadterneuerungsprozess einzubeziehen, insbesondere auch durch die Mitwirkung bei der Planung und Umsetzung von Wohnumfeldprojekten. Die Arbeit soll koordiniert und miteinander verknüpft werden.

Stadtstruktur

- Bei Neu- und Umbauten, insbesondere im öffentlichen Raum ist der historische Stadtgrundriss und sein Erscheinungsbild wieder erlebbar zu machen; im Bereich des Stadtmauerverlaufs ist dieser wieder ablesbar zu machen.
- Historische Elemente sind zu sichern, z.B.:
 - Wiederherstellung bzw. Erhaltung der durchlaufenden Arkaden am Stadtplatz
 - Erhalt und Sicherung von historischen Lauben an den rückwärtigen Fassaden
 - Erhalt und Wiederherstellung der Dachlandschaft mit den historischen Grabendächern
 - Erhalt des historischen Gestaltungselements der Vorschussmauern am Stadtplatz
 - Ablesbarkeit von historischer Achsbreite bzw. Parzellenteilung bei Neu- und Umbauten
 - Erhalt der typischen historischen Kellerabgänge/ Kellerhalse



Nutzungsstruktur

- Im gesamten Sanierungsgebiet Altstadt I ist die Wohnnutzung zu erhalten und stärken.
Im Bereich der inneren Altstadt ist die Umwandlung von Wohnnutzung in eine andere Nutzung oberhalb des zweiten Geschosses nicht zulässig.
- Bei Neu- und Umbauten sind die Anforderungen für gesundes Wohnen besonders zu berücksichtigen
- Zur Verbesserung der Wohnqualität sind Wohnhöfe zu schaffen und der Anteil der Freiflächen zu erhöhen. Dazu sind die Blockinnenbereiche der inneren Kernstadt und die rückwärtigen Grundstücksbereiche zum Stadtwall und zur Luitpoldallee der äußeren Bauzeilen von Bebauung weitgehend freizuhalten bzw. freizumachen und zu begrünen.
- Zur Verbesserung der Wohnbedingungen in der Altstadt sollen weitere Aufwertungen im öffentlichen Raum und in der Infrastrukturausstattung, z.B. Weiterführung Inn-Stadt-Park bis zum Inn, weiterer Ausbau des Stadt- und Grüngürtels um die Altstadt erfolgen.
Die Beziehungen der Altstadt zur Gesamtstadt mit den Einrichtungen zu Freizeit und Erholung sollen verbessert werden.
- Der Einzelhandel ist als wesentliches Element einer funktionierenden Innenstadt zu stärken. Um die Attraktivität des Einzelhandelsstandortes nicht zu gefährden ist im Bereich Stadtplatz die Umwandlung von Einzelhandel in der Erdgeschosszone in reine Büro- oder Verwaltungsnutzung nur ausnahmsweise zulässig, wenn sichergestellt wird, dass durch die Gestaltung der Schaufenster und das Angebot der Einrichtung Publikum angezogen wird.
Einheitliche Öffnungszeiten am Stadtplatz und geschlossene Werbeaktionen sind als Möglichkeiten zur Attraktivitätssteigerung des Einzelhandels in der Innenstadt anzustreben
- Durch aktives Flächenmanagement soll die Ausstattung mit Einzelhandel verbessert werden und insbesondere auch ein Flächenangebot für großflächigen Einzelhandel am Stadtplatz ermöglicht werden.
Es soll ein optimaler Branchenmix - entsprechend der fortzuschreibenden Einzelhandelsuntersuchungen - erreicht werden.
- Stärkung des Fremdenverkehrs, der Außengastronomie
- Erhalt der Gemeinbedarfseinrichtungen in der Altstadt, z.B. Sicherung eines Altenheimstandortes in der südöstlichen Altstadt

Verkehr

- Umgestaltung der Innstraße nach der Abstufung der B12 und der Umbau der Kreuzung Innstraße, Leopoldstraße und Berliner Straße
- Ausbau des Busnetzes (Buskonzept)
- Ausbau des Parkplatzangebotes, insbesondere im südwestlichen Bereich
- Weitere Maßnahmen zur Verkehrsreduzierung bzw. zur Verkehrsberuhigung, z. B. u. a. Katharinenplatz, Altstadtgassen.



- Das Fuß- und Radwegenetz ist weiter auszubauen und zu vernetzen. Durch Beschilderung und Leitsystem ist die Akzeptanz zu verbessern, z. B. ist die durchgehende Wegeverbindung an der Hangkante von Altmühlendorf über die Altstadt Richtung Osten (Aham) und zum Inn durch Vernetzung und Lückenschluss zu verbessern–z. B. Brücke am Stadtberg, Querung Friedhofstraße

Grünflächen / Landschaft / Naturraum / Ökologie

- Verbindung der Grün- und Parkanlagen am Stadtwall entlang der natürlichen Terrassenkante nach Westen Richtung Altmühlendorf, nach Osten Richtung Unteraham und zum Innufer
- Sicherung bestehender und Gestaltung neuer Grün- und Parkflächen zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße
- Schaffung einer Verbindung zum Innufer- über die / bzw. unter der Friedhofstraße hindurch
- Weiterführung des Innstadt-parks im Südwesten zum Innufer über die / bzw. unter der ehem. B 12 hindurch
- Freihaltung und Begrünung des ehemaligen Stadtgrabens, bzw. der rückwärtigen Gärten.
- Erhalt der Am Stadtwall gelegenen rückwärtigen Gärten der Anwesen Weißgerberstraße und Nagelschmiedgasse und Freihaltung von Bebauung
- Erhalt der an der Luitpoldallee gelegenen rückwärtigen Gärten der Stadtplatzhäuser
- Aufwertung der Innuferbereiche durch naturnahe Gestaltung und Verbesserung der Erreichbarkeit und Gestaltung der Wege

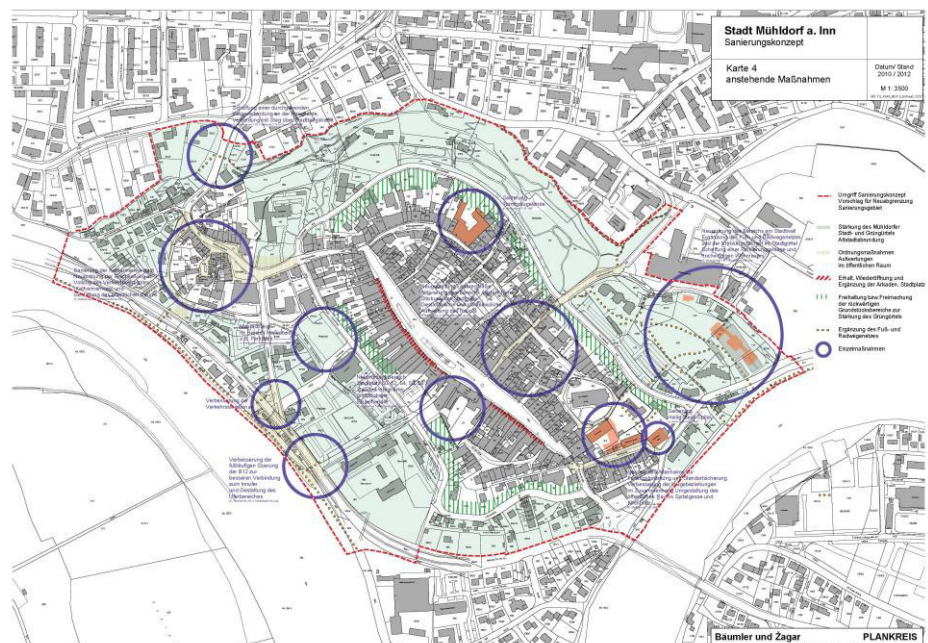


Abb.12
**Sanierungskonzept,
anstehende Maßnahmen**

Darstellung:
Plankreis, 2012
Karte 4

Das Sanierungskonzept und die Sanierungsziele dienen bislang als Grundlage für die weitere Sanierung, die sanierungsrechtliche Genehmigung gem. §145 BauGB und die Förderung mit Städtebauförderungsmitteln. Es ist die Fortschreibung der vorherigen Sanierungsvorgänge.



In Kapitel 3.2 werden die Sanierungsziele nochmals gegenübergestellt und für den kommenden Sanierungsprozess fortgeschrieben.

2.2.4 Stand der Sanierung

In den über 30 Jahren Altstadtsanierung in Mühlendorf a. Inn konnten zahlreiche Maßnahmen v. a. auch durch die Unterstützung der Städtebauförderung erfolgreich realisiert werden.

Zu den bedeutendsten Vorhaben können dabei gezählt werden:

Umbauten und Sanierungen

- Umbau der Traidkästen zum Kulturzentrum mit Bücherei, Veranstaltungssaal und Museum
- Sanierung des Rathauses
- Sanierung und Umbau des Ökonomiestadels zur Seniorenbegegnungsstätte
- Sanierung des Aumüllerhauses (Privatsanierung)
- Abbruch und Neubau des Altenpflegeheims in der Spitalvorstadt unter Einbeziehung des Ökonomiestadels

Grün- und Freiflächen

- Am Stadtwall
- An der Konrad-Adenauer-Straße
- Bereich zwischen Altstadt und Inn (SÜMÖ)

Straßenerschließung, Wegevernetzungen

- Verbindung der Luitpoldallee zum Katharinenplatz
- Zentralparkplatz mit Erschließung von der B12
- Feuersteinpassage
- Bahnhofstraße
- Steg über die Bahn
- Ledererstraße
- Katharinenplatz (1. Stufe – Bereich vor der Sparkasse)
- Fußgängersteg Innkanal
- Querungen Stadtplatz zur Verbesserung der Barrierefreiheit

Parkierungsflächen

- Stadtwall
- SÜMÖ-Bereich
- Parkdeck am Bahnhof

Aus den Maßnahmenkonzepten der Grobuntersuchung und des Sanierungskonzeptes konnten verschiedene Problembereiche jedoch **bisher noch nicht umgestaltet** werden.

Dazu zählen:

Bereich Sanierungsgebiet Altstadt

- Sanierung der Katharinenvorstadt im Vollzug des Verkehrskonzeptes, Gestaltung des öffentlichen Raums (*1. Stufe umgesetzt*)
- Sanierung Turmbräugelände
- Verbesserung der Verbindung zum Innufer / Querung der Innstraße und Gestaltung des Uferbereiches
- Neuordnung Stadtplatz 58 (*Mediation, Ideenwerkstatt läuft*)
- Ergänzung des Wegenetzes im östlichen Stadtwallbereich
- Neuordnung Bereich Hallenbad (*Feinuntersuchung beschlossen*)



Bereich Sanierungsgebiet Obere Stadt

- Gestaltung des Bahnhofsumfeldes
- Aufwertung von Straßenräumen (Schillerstraße, Moltkestraße)
(BP „Am Wasserturm“ läuft)
- Schaffung einer durchgehenden Wegeverbindung an der Hangkante, Verbindung mit Steg über die Stadtbergstraße

FOLGERUNGEN

Mit der Einstufung der Stadt Mühlendorf a. Inn als Oberzentrum verändert sich die überörtliche Versorgungsfunktion der Stadt. Zur Erfüllung der zentralörtlichen Aufgaben ist eine enge Zusammenarbeit mit der Nachbarstadt Waldkraiburg zu pflegen.

Der bestehende Flächennutzungsplan weist zunächst noch Flächenpotentiale auf, muss aber hinsichtlich gesamtstädtischer Entwicklungsziele neu überprüft bzw. neu aufgestellt werden.

(FNP-Neuaufstellung im Zuge der Bearbeitung beschlossen, Durchführung erster Bürgerwerkstätten zur Stadtentwicklung in 2018)

Sobald die Voraussetzungen vorliegen sollten ruhende Bebauungsplanverfahren im Altstadtbereich zur Sicherung der Sanierungsziele weitergeführt bzw. wieder aufgenommen werden, dies gilt insbesondere für die Bereiche Katharinvorstadt und Stadtplatz Süd-Münchner Tor. Parallel sollten Bereiche mit Entwicklungstendenzen über ergänzende Sanierungsbebauungspläne gesteuert werden (z.B. Stadtplatz Nord bis zum Stadtwall, Obere Stadt).

(Aufstellung einfacher BP zur Regelung der Nutzung in der Altstadt 2018 beschlossen)

Wesentliche Problembereiche wurden im Laufe der sehr erfolgreichen Altstadtsanierung verbessert bzw. behoben. Noch offene und bislang nicht umgesetzte Maßnahmen machen eine Fortsetzung des Sanierungsprozesses erforderlich. Ein regelmäßiger Abgleich von Zielen und Möglichkeiten ist dabei für einen erfolgreichen und umsetzungsorientierten Prozess erforderlich.

(Feinuntersuchung für den Bereich zwischen Altstadt und Inn, u.a. mit dem Ziel einer besseren Anbindung an den Inn)

Reaktivierung des Sanierungsprozesses im Sanierungsgebiet Obere Stadt, Überführung in ein Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm bzw. Zusammenlegung der beiden Sanierungsgebiete Altstadt und Obere Stadt (Teilfläche)

(Wiedereinstieg ist mit der Regierung vorbesprochen, BP „Am Wasserturm“ läuft als vorgezogene Maßnahme)



2.3 Ortsbild und Denkmalschutz

Auswertung der vorhandenen Gutachten und Untersuchungen



Abb.13
Stadtansicht 1765

Quelle:
Internet - Aquarell Staatsarchiv Landshut

2.3.1 Ortsbild

Der historische Ortskern von Mühldorf a. Inn, erstmals erwähnt im Jahre 935, entstand in einer Innschleife und ist durch die Inn-Salzach-Bauweise deutlich geprägt.

Die Altstadt von Mühldorf a. Inn lässt noch heute mit ihrem mittelalterlichen Stadtkern und den beiden historischen Vorstädten die erhebliche geschichtliche Bedeutung erkennen. Wichtigstes Element der Altstadt ist der Stadtplatz mit seinen ursprünglich erhaltenen Parzellenteilungen und Proportionen, den Laubengängen, den geschlossenen Häuserfronten und den Gassen, die unter Schwibbögen vom Platz wegführen.

Die Altstadt ist in ihrer homogenen, maßstäblichen Baustruktur und ihrer Anordnung eines sehr dichten Kerns mit umgebenden „grünen Ring“ der ehemaligen Wallanlagen in weiten Teilen erhalten. Störungen vereinzelt sind entstanden durch Überbauungen der Stadtmauer, Beseitigungen des Stadtgrabens und Bauten im Grüngürtel (z.B. Hallenbad).

Durch die seit über 30 Jahren laufende gezielte Altstadtsanierung konnten Störungen wie z.B. das Altenheim gegenüber der Nikolauskirche stadtbildverträglich neu geordnet werden.

Die wichtigsten Ortsbildelemente sind neben dem typischen Bild der Altstadt

- die bewaldete Hangkante, die vom Kloster Ecksberg mit der großartigen Anlage über die Silhouette von Altmühldorf und über den Stadtwallpark das Stadtgebiet in west-östlicher Richtung gliedert,
- der Inn,
- der Innkanal und
- die Bahnanlagen.

Das Stadtgebiet von Mühlendorf a. Inn ist stark durch eine Terrassierung der Landschaft geprägt. Im Norden verläuft das Tal der Isen, welches nördlich der Altstadt an die durch den Inn modellierten Terrassen stößt, mit einem Höhenunterschied von bis zu 40 Meter.

2.3.2 Denkmalschutz

Die Kreisstadt Mühlendorf a. Inn ist aufgrund ihrer besonderen Stadtgestalt und der Vielzahl an Einzeldenkmälern und Ensemblebereichen mit dem Sanierungsgebiet Altstadt im Städtebauförderungsprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“.



Abb.14
**Denkmalschutz
im Altstadtbereich**

Darstellung:
Plankreis, 2016

Bereits im laufenden Sanierungsprozess (Grobuntersuchung, Fortschreibungen, Sanierungskonzept, städtebauliche Beratung etc.) fand eine fortlaufende Beschäftigung mit den denkmalpflegerischen Aspekten statt. Mit der vertiefenden städtebaulich- denkmalpflegerischen Untersuchung wurde der historische Bestand aktuell aufgenommen und fachlich bewertet.

Auch im Bereich der Oberen Stadt befinden sich zwischen Bahnhof und Stadtwall verstreut liegende Einzeldenkmäler mit teils großem Symbolwert, wie z.B. der alte Wasserturm und die Walzmühle.



2.3.3 Vertiefte städtebaulich-denkmalpflegerische Untersuchung (Büro Heller & Späth, 2015, Auszug)

Seit den 1980er Jahren arbeitet die Stadt Mühlendorf a. Inn mit Unterstützung des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogrammes an der städtebaulichen Entwicklung der Altstadt und angrenzender Gebiete. In diesem rund dreißigjährigen Stadterneuerungsprozess sind zahlreiche Sanierungsprojekte realisiert worden.

Seit 2009 wird der Stadterneuerungsprozess im Gebiet der Altstadt im Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ fortgeführt.

Der Fachbereich Städtebauliche Denkmalforschung (BLfD) unterstützt die Stadt Mühlendorf a. Inn bei der Erstellung des ISEK mit der vorliegenden vertieften städtebaulich-denkmalpflegerischen Untersuchung.

In diesem Fachbeitrag werden die „Denkmalwerte und historischen Qualitäten“ im Bereich des historischen Stadtkerns von Mühlendorf a. Inn systematisch auf der Grundlage eines bewährten Leistungsbildes anschaulich mit Texten, Fotos und Karten aufbereitet.

Zusammenfassende Würdigung der Zusammenhänge zwischen Stadtentwicklung und historischer Stadtstruktur mit der heute noch vorhandenen Raumstruktur und Bausubstanz

Die mittelalterliche Entwicklung der Stadt Mühlendorf a. Inn nördlich des Inns in einer Schleife am Fuße eines Steilhanges war maßgeblich beeinflusst von seiner Lage an einer Altstraße und der Lage am Inn, der schon zu Zeiten der Römer als Transportweg genutzt worden war. Diese topografischen Bedingungen unterstützten gewerbliche Impulse wie Warenumschlag, Marktgeschehen, Zollerlöse, Ansiedlung und Entwicklung von Handel, Dienstleistung und Gewerbe und förderten die Entwicklung der Stadt. Die frühe Bedeutung der Stadt als Handels- und Marktort bzw. die Absicht die Stadt als solche auszubauen, fand ihren räumlichen Ausdruck vor allem in dem großen und langgestreckten und leicht gebogenen Stadtplatz (= Marktplatz).

Der Ausbau einer frühen Ansiedlung innerhalb der Innschleife zu einem befestigten Markt und später dann zu einer stark befestigten Stadt mit Mauern, Türmen, Toren und Wassergraben erfolgte unter der Herrschaft der Salzburger Erzbischöfe. Mühlendorf a. Inn war eine Enklave Salzburgs, umgeben von bayerischem Territorium. Wesentliches Interesse der Salzburger Bischöfe war es, ihr Herrschaftsgebiet abzusichern, den Kontakt zu weiteren regionalen Besitztümern zu halten und ein erträgliches und gesichertes Marktgeschehen zu gewährleisten. Das Münchner Tor, das im Kern aus dem 12. Jahrhundert stammt oder noch vorhandene Mauerreste des ehemaligen Befestigungsringes erinnern an die mittelalterliche Periode der Stadtgründung und des Stadtausbaus.

Die historische Stadtanlage Mühlendorfs a. Inn ist durchaus als eine planmäßige anzusehen. Etwas abseits des Inns, hochwasserfrei auf einer ersten Niederterrasse gelegen, lehnt sich der Siedlungskörper in leicht ovaler Form an die steil aufragende Innleite. Die Lage des Innübergangs und eine verkehrstechnisch machbare Überwindung des Höhensprungs

zum Innhochufer begründen wohl die leicht geschwungene Form des Stadtplatzes an dessen Enden die Stadttore stehen. Der Stadtplatz selbst markiert einen innerstädtischen Abschnitt der oben angesprochenen Altstraße. Im rechten Winkel zum Stadtplatz und nahezu parallel reihen sich sechs Gassen nebeneinander. Eine „sinnvolle“ rückwärtige Erschließung erfolgte mit dem Straßenzug „Weißgerberstraße/ Nagelschmiedgasse/ Fragnergasse“ parallel zum Stadtplatz und zur Mauer.

Mühdorf a. Inn reiht sich ein in die lange Liste der Stadtgründungen des 13. Jahrhunderts in Bayern, und ähnlich wie bei anderen mittelalterlichen Stadtanlagen ist zu erkennen, dass mit dem Ausbau der Stadt auch die Anlage von Vorstädten verbunden war, mit dem Ziel vor allem feuergefährliche Einrichtungen vor der Stadtmauer zu platzieren.

Seit Gründung der Stadt im 13. Jahrhundert war Mühdorf a. Inn immer wieder durch Brände zerstört (1285, 1495, 1640), stets aber wieder aufgebaut worden. Die Vorgaben früherer Stadtplanung, Wiederaufbauten auf bestehende Parzellen und ehemalige Hausstellen zu begrenzen und Baugrenzen sowie Gebäudehöhen an Vorgängerbauten anzupassen, führten dazu, dass die mittelalterliche Stadt bis in die heutige Zeit eine Strukturkontinuität aufweist. Das bedeutet auch, dass beispielsweise die Uraufnahme von 1813 als zuverlässige Quelle für die Struktur der Stadt im ausgehenden Mittelalter und der frühen Neuzeit angesehen werden kann.



Abb.15
Uraufnahme von 1813

Quelle:
Heller & Späth, 2015
Karte 4 a



Mühlendorf a. Inn zeigte sich städtebaulich Anfang des 19. Jahrhunderts als eine noch befestigte Siedlungsanlage mit Mauerzug, Wällen und Wassergraben, mit zwei angelagerten Vorstädten (Innvorstadt und Katharinenvorstadt) sowie dem Areal des ehemaligen Pflegschlosses, das ebenfalls umschlossen von einem Wasserlauf, zwischen „Kernstadt“ und Katharinenvorstadt liegt. Der langgestreckte Stadtplatz teilt den Stadtkörper in zwei Hälften. Eine Vielfalt an Nutzungen und Funktionen prägten die Stadt: Sakrale Bauten, öffentliche Gebäude und eine sehr differenzierte, handwerkliche und gewerbliche Struktur, die der Versorgung der eigenen Stadtbevölkerung sowie der umliegenden ländlichen Bevölkerung dient.

Abb.16
Gebäude / Bauwerk mit
Besonderer Funktion

Quelle:
Heller & Späth, 2015
Karte 5



Abb.17
Sozialtopografie –
Berufe um 1814

Quelle:
Heller & Späth, 2015
Karte 6



Auch heute, zweihundert Jahre später, bestimmen gewerbliche Nutzungen mit Gastronomie, Büros und Läden die historische Altstadt von Mühlendorf a. Inn, insbesondere am Stadtplatz.

Der Vergleich der aktuellen Flurkarte 2014 mit der Uraufnahme von 1813 belegt anschaulich, dass die historische Siedlungsstruktur der Altstadt noch ablesbar ist.

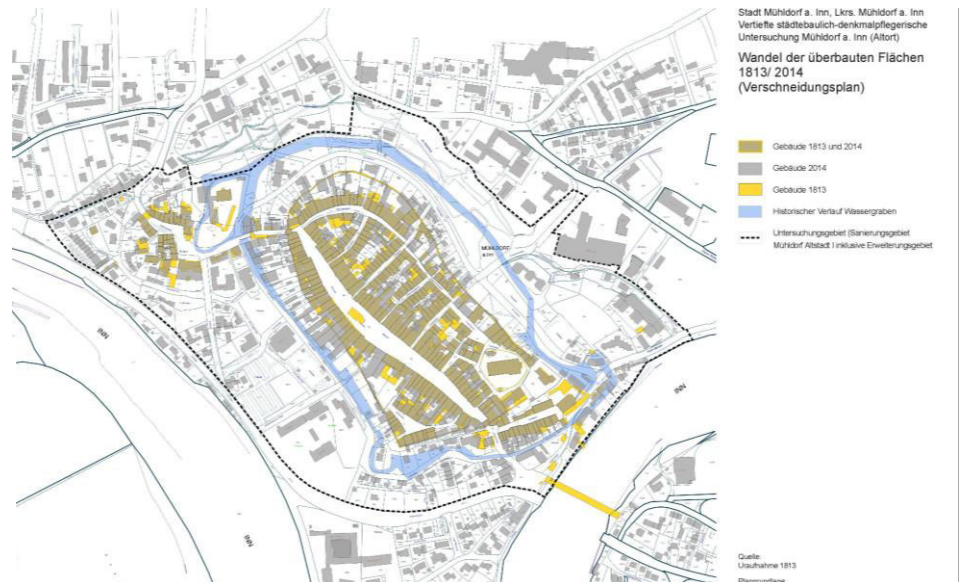


Abb.18
**Wandel der überbauten
Flächen**

Quelle:
Heller & Späth, 2015
Karte 9

Die Gliederung des Siedlungsgefüges innerhalb des Verlaufs der ehemaligen Stadtmauer – Plätze, Straßen, Gassen, Blöcke und Baulinien – sind weitgehend erhalten. An einigen Stellen in der Altstadt treten aber auch deutliche Veränderungen zu Tage und schaffen neue Orts- und Straßenbilder – hervorgerufen beispielsweise durch den Abbruch raumbildender Einzelgebäude wie „Bergtor“, „Fleischtor“, „Inntor“, „Frauenkirche“, durch die Öffnung der Stadtmauer und Schaffung von neuen Zugängen in Höhe der Bräugasse, der Ledererstraße oder der Konrad-Adenauer-Straße, durch den Abbruch der Stadtmauer oder der ehemals bestehenden Kirchhofmauer oder durch den Neubau des Altenheims. In den rückwärtigen Bereichen der Grundstückparzellen sind ebenfalls Veränderungen durch Abriss und Neubau erkennbar, zum Teil anstelle ehemaliger Krautgärten. Neue Orts- und Straßenbilder entstanden natürlich auch durch Abriss, Neubau und Sanierung von Bürgerhäusern, Handwerkerhäusern, Nebengebäuden und sonstigen Funktionsbauten.

Bis 1813 „*spielte*“ sich die Stadtentwicklung fast ausschließlich innerhalb des Verlaufs der Stadtmauer ab. Mit dem Abbruch der Mauer, der Austrocknung und Einebnung des Wassergrabens begann ein erstes Stadtwachstum südwestlich vor der heutigen Altstadt.

Heute konzentriert sich das bestehende historische städtebauliche Erbe des Altortes auf das Gebiet „*Ensemble Altstadt*“. Es besteht insbesondere aus dem historischen Stadtgrundriss und der historischen Bausubstanz. In der Altstadt treten deutlich die Straßen- und Platzbilder des Stadtplatzes, der Weißgerber Straße, des Kirchplatzes und des Bereichs



Auf der Wies prägend in Erscheinung. Hier setzen zahlreiche Baudenkmäler und ortsbildprägende Gebäude anmutende Akzente. Zu den signifikanten und zum Teil gleichsam dominanten baulichen Anlagen zählen das Rathaus, die Pfarrkirche St. Nikolaus, das alte Finanzamtsgebäude, das Münchner Tor, die Frauenkirche, die Kirche St. Katharina, die beiden ehemaligen Kastengebäude, das Lodronhaus, das Pfarrhaus und das Heilig-Geist-Spital. Auch die noch erhaltenen Stadtmauerreste stehen für eine erkennbare historische Siedlungsgeschichte und Stadtstruktur

Abb.19
Städtebauliche Raumstrukturen

Quelle:
Heller & Späth, 2015
Karte 8

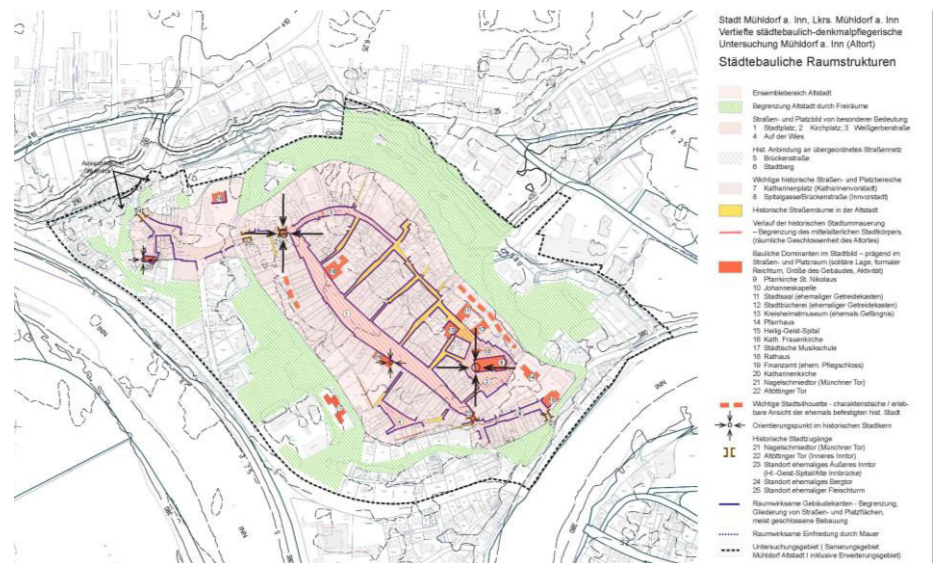


Abb.20
Historische Raumstrukturen, Alter der Gebäude, historische Wege und Grünstrukturen

Quelle:
Heller & Späth, 2015
Karte 7

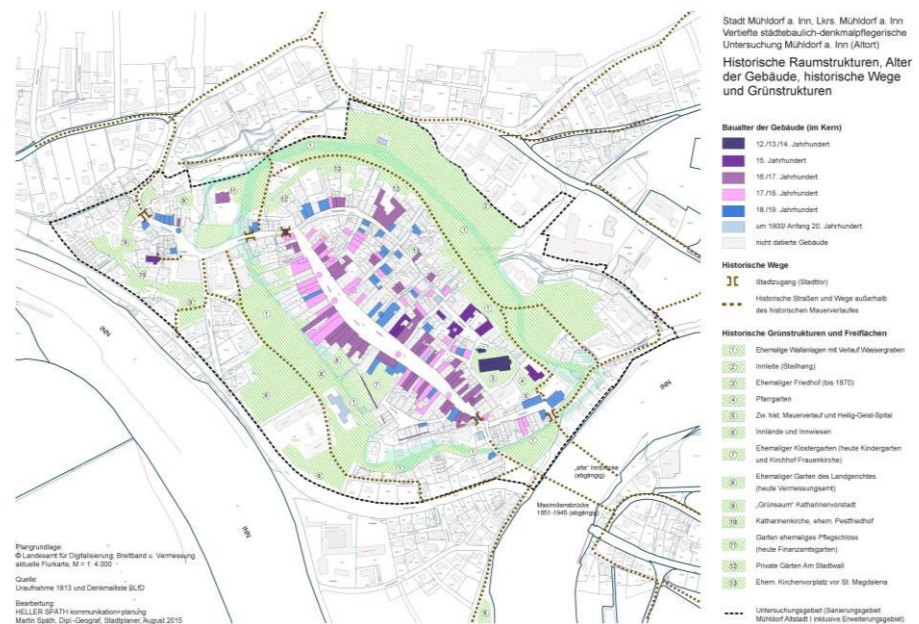
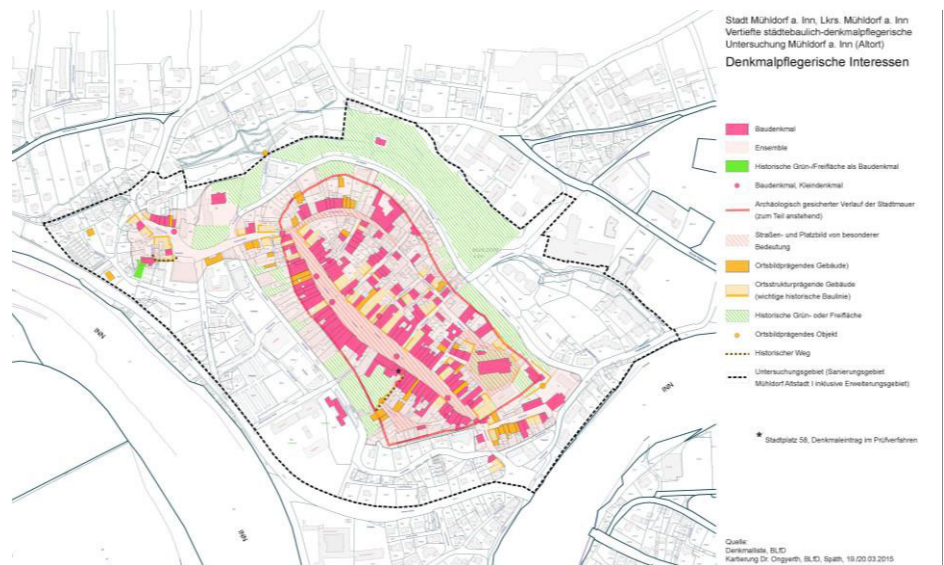


Abb.21
Denkmalpflegerische Interessen

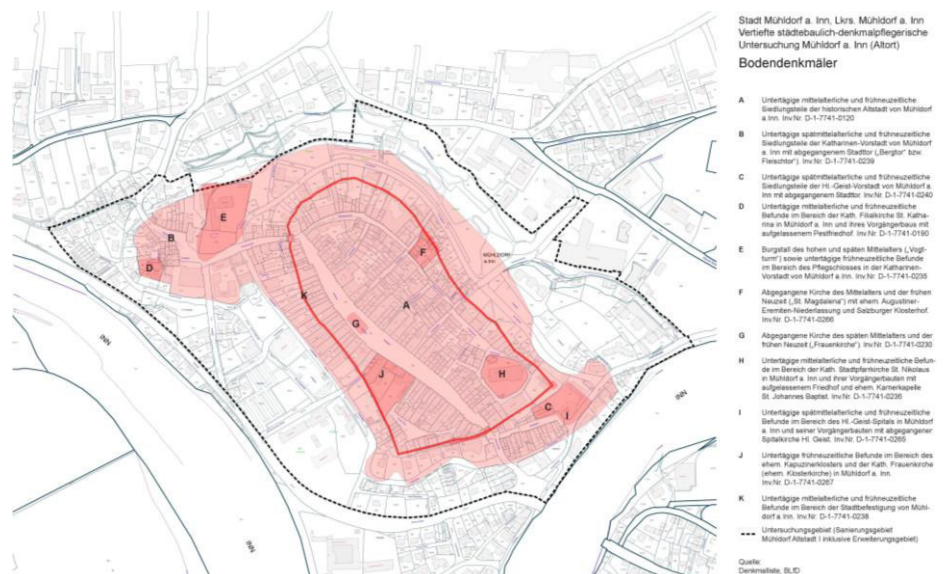
Quelle:
Heller & Späth, 2015
Karte 10



Eindrucksvoll wahrnehmbar sind all diese Qualitäten besonders vom Münchner Turm oder vom Aussichtspunkt „Stadtblick“. Die historische Qualität des Siedlungsstandortes der Altstadt wird auch dadurch unterstrichen, dass das gesamte Areal des Altortes als Bodendenkmalbereich klassifiziert ist.

Abb.22
Bodendenkmäler

Quelle:
Heller & Späth, 2015
Karte 11



Empfehlungen

Dass heute im Jahr 2015 noch relativ viel historische Bausubstanz in der Mühlendorfer Altstadt zu finden ist (rund 140 Baudenkmäler bei ca. 450 Anwesen), liegt auch daran, dass in den vergangenen drei Jahrzehnten neben der Gestaltung des öffentlichen Raumes zahlreiche öffentliche und private Bauten – darunter denkmalgeschützte, ortsbildprägende und ortstrukturprägende Gebäude – in der Altstadt, mit dem Ziel des Erhalts der historischen Bau- und Siedlungsstruktur (Stadtgrundriss, Parzellierung, Maßstäblichkeit, Gestaltung der Gebäude), saniert worden sind.



Eingesetzt wurde hierbei ein breit angelegtes Instrumentarium aus Vorbereitenden Untersuchungen, Festsetzung eines Sanierungsgebietes, Rahmenplanung, Bebauungsplanung, Feinuntersuchungen, Bauberatung und Arkaden- und Fassadenprogramm.

Ziel der Denkmalpflege ist es, weiter an die Sanierungsbemühungen der vergangenen Jahre anzuknüpfen und im Rahmen des zukünftigen Stadtentwicklungsprozesses darauf hinzuwirken, dass das städtebauliche und bauliche Erbe – vorhandene Denkmalwerte und historische Qualitäten – auf breiter Grundlage gesichert und erhalten werden kann.

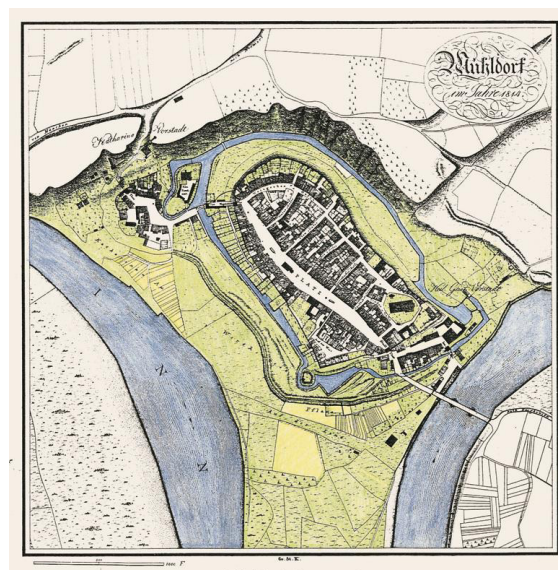


Abb.23
Mühlendorf 1814

Quelle:
Archiv Plankreis

FOLGERUNGEN

Fortsetzung des erfolgreichen Sanierungsvorgehens

Sicherung und Pflege der Denkmalsubstanz

Behutsamer Umgang mit dem historischen Erbe im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen (Bausubstanz und historische Grünflächen)

Erhalt der prägenden Raumstrukturen und Proportionen

Beratung und Unterstützung privater Bauherren

Weiterführung der Untersuchung in ein Denkmalpflegekonzept mit Handlungsempfehlungen (Teil 2 KDK – Planung und Ziele)
(für 2019 als Fördermaßnahme bei der ROB angemeldet)



2.4 Verkehr

Auswertung der vorhandenen Gutachten und Untersuchungen

2.4.1 Grobuntersuchung, Problembereiche Verkehr

(Bäumler, Freund, Zagar im PLANKREIS, 1980)

Zusammenfassung der Problembereiche zum Verkehr in der Altstadt



Abb.24
Problembereiche Verkehr

Darstellung:
Plankreis, 1980

- | | |
|---|--|
| 1 | Durchgangsverkehr |
| 2 | Verkehrsfluss (Stauungen) |
| 3 | Zugänglichkeit für Fußgänger |
| 4 | Mangelnde Fußwegeverbindung |
| 5 | Unübersichtliche Kreuzung |
| 6 | Unübersichtliche Kreuzung |
| 7 | Verkehrsfluss (Stauungen) |
| 8 | Stark belasteter Knoten |
| 9 | Konflikte Fußgänger / fahrender und ruhender Verkehr |

2.4.2 Verkehrskonzept zum Flächennutzungsplan

(Lang Keller Burkhardt, 1991/1994, Auszug)

Auszug Planungsvorhaben:

Leitlinien und Zielsetzungen

- | | |
|---|---|
| 1 | Nordtrasse der A94 ohne Anschluss der Kreisstraße MÜ6 |
| 2 | Beibehaltung der B12 als maßgebliche Ost-West-Verbindung, auf die insbesondere das innerstädtische Straßennetz abgestützt ist |
| 3 | Schaffung zusätzlicher leistungsfähiger Nord-Süd-Verbindungen zur Entlastung der Innenstadt |

- 4 Unterstützung der Stadtentwicklungsziele, insbesondere der Gewerbegebietsplanung östlich der Neumarkter Straße
- 5 Verkehrsentlastung und Verkehrsberuhigung in empfindlichen Stadtbereichen, einschließlich der Altstadt
 - Autobahn A 94 (*verwirklicht*)
 - Nordumfahrung parallel zum Inn-Kanal (*verwirklicht*)
 - Ostspange zwischen B12 und St2092

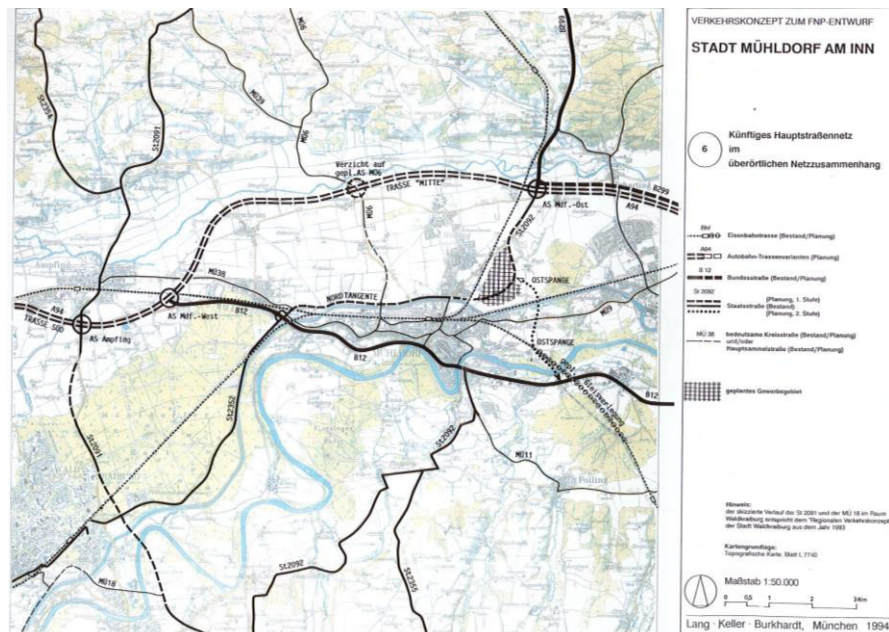


Abb.25
**Überörtliches Straßennetz
mit denkbaren Netzergän-
zungen**

Darstellung:
Lang Keller Burkhardt, 1994

künftige Verkehrsbelastungen

Prognose bis Jahr 2000 unter der Voraussetzung der Realisierung A94, Ostspange und Nordumfahrung

- Nordumfahrung und Ostspange erhalten erhebliche Verkehrsbedeutung
- Verkehrsknoten am Inn-Kanal hat Verkehrsmengen in der Größenordnung des Innbrückenknotens zu bewältigen
- Wesentliche Verkehrsentlastungen auf der Münchner Straße und dem Katharinenplatz und der abgehängten Innstraße
- Unbefriedigende verbleibende Belastung am Krankenhausberg, Verkehrsverminderung z.B. durch Einbahnregelung
- Außerordentlich sinnvoll – Auflösung des Innstraßenanschlusses
- Hochbelastet bleibt der Innbrückenknoten
- Etwa gleich hohe Belastung des Stadtplatz durch wachsende Stadtgröße und wachsende Attraktivität des Platzes



Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung

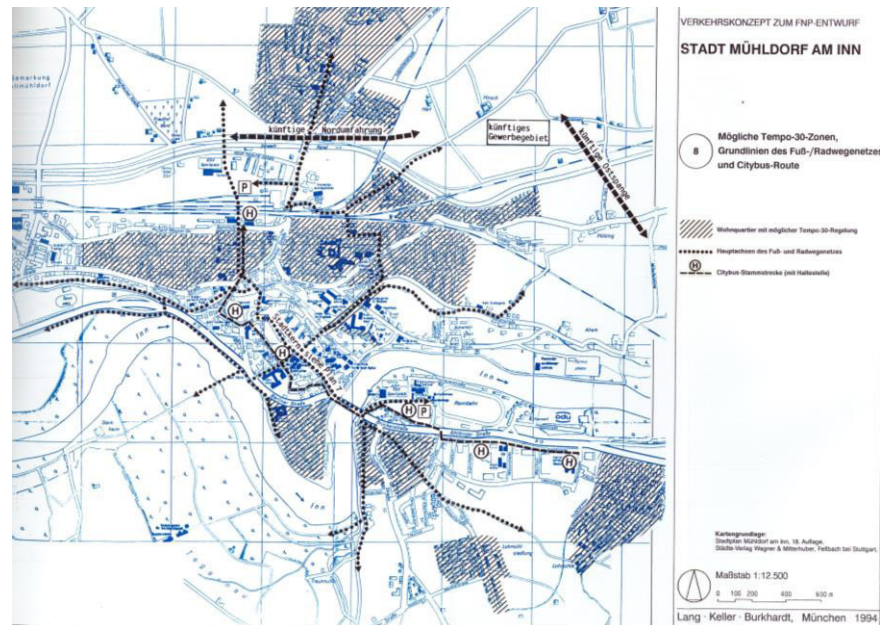


Abb.26
Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung

Darstellung:
Lang Keller Burkhardt, 1994

- parallel Maßnahmen zur Aufwertung des innerstädtischen Fußgänger- und Radverkehrs sowie zur stärkeren Beteiligung des öffentlichen Nahverkehrs
- Verkehrsberuhigung in den Wohngebieten, Tempo 30 in zusammenhängenden Gebieten
- Achsenkreuz für Fuß- und Radwege, inkl. Bahnunterführung als Grundgerüst, vertiefende Radwegeplanung wird empfohlen
- Citybuslinie, 30-min-Takt
- Vertiefende Planung für Bahnhofstraße erforderlich, Verlagerung Kfz-Verkehr in Fr.-Ebert-Straße
- Mößlinger Straße, Abhängen vom Knoten Inn-Kanal, Gestaltung, Übernahme von Aufgaben als Ortsmitte

Auszug Maßnahmenkonzept:

südlicher Innenstadtbereich

Stadtplatz, Luitpoldallee und Umgehung (B12) stehen in Wechselbeziehung.

- Mobilisierung von Flächen und Leistungsreserven auf der Luitpoldallee und der B12 für dringend erforderliche Entlastungsmaßnahmen am Stadtplatz
- Verbesserung der Integration der B12 in ihr Umfeld und Abbau der Riegelwirkung durch geeignete Umbaumaßnahmen
- Konzept für Übergangszone vom Stadtplatz zum Inn-Ufer, Hauptfußwegeverbindung, Parkmöglichkeiten nahezu ausgeschöpft

Ruhender Verkehr

Grundlage sind Erhebungen von 1990

Aufgrund der wesentlichen Veränderungen können diesen für eine heutige Betrachtung nicht mehr herangezogen werden.

Maßnahmenvorschläge:

- Angebotserweiterung an der Luitpoldallee (ca. 150 Stellplätze, Parkdauer 4 Stunden)
- Einschränkungen der Parkzeit in der gesamten Stadtmitte
- Auslagerung von Dauerparkern auf außerhalb liegende Parkplätze, z.B. Volksfestplatz und zwischen Bahn und Kanal
- Erhöhung der Akzeptanz dieser Parkplätze durch Anbindung an öffentliche Buslinie

Verkehrerschließung

Das Straßen- und Wegenetz ist sinnvoll in das städtische Gesamtnetz eingehängt. Das Stadtentwicklungsziel, die Altstadt nicht isoliert zu planen, sondern als Stadtmitte in den größeren städtischen Zusammenhang zu stellen, kommt darin zum Ausdruck.

Ein Problem eigener Art stellt die Ausbildung der B12 im Innenstadtbereich dar.

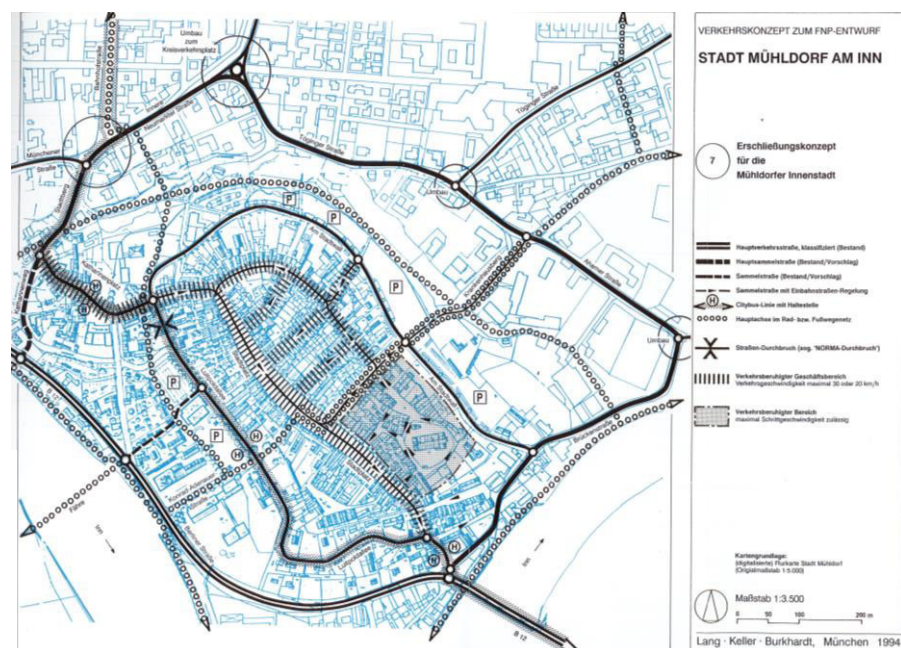


Abb.27
**Erschließungskonzept für
die Mühldorfer Innenstadt**

Darstellung:
Lang Keller Burkhardt, 1994

Die Hierarchie des Straßennetzes wird neu bestimmt.

Das Auflösen des Knotenpunktes der B12 mit der Stadtfahrt in zwei Einmündungen und das „Abhängen“ der Innstraße stellt einen Beitrag zur Steigerung der Leistungsfähigkeit und zur Minderung von Staulängen und Abgasimmissionen sowie zur Entlastung des Katharinenplatzes von Hauptverkehrsströmen dar.



Mit dem „Durchstich“ wird der Erschließungsring um die Altstadt geschlossen.

Wünschenswert im Hinblick auf eine Intensivierung der Hauptfuß- und Radwegeachsen wären eine Entlastung und Temporeduzierung des Krankenhausberges und der Ledererstraße.

Zur Erweiterung des altstadtnahen öffentlichen Parkplatzangebotes sollte der Bereich der Luitpoldallee genutzt werden. Einschränkungen der Parkzeit werden für die gesamte Stadtmitte erforderlich sein. Dies führt zur Auslagerung von Dauerparkern auf außerhalb liegende Parkplätze. Dafür bieten sich der Volksfestplatz und eine Fläche zwischen Kanal und Bahn auf der Nordseite des Bahnhofes an. Eine Anbindung an eine öffentliche Buslinie würde ihre Akzeptanz erhöhen. Für den Altstadtbereich wird die Ausweisung eines „Verkehrsberuhigten Geschäftsbereiches“ empfohlen.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Stadt Mühlendorf a. Inn gute Voraussetzungen besitzt, ihre Verkehrsprobleme schrittweise und in absehbarer Zeit zu lösen. Ständige Erfolgskontrollen und eine laufende Weiterentwicklung des Konzepts werden dafür erforderlich sein.

Exkurs

Konzept in der westlichen Altstadt / Katharinenvorstadt

zur Schließung des Altstadttringes mit Norma-Durchbruch, Abhängung der Innstraße und Durchstich Katharinenweg



Abb.28
Katharinenvorstadt

Zielkonzept

Situation 1998

**Umgesetzte
Zwischenlösung (BP)**

Darstellung:
Plankreis, 2000

2.4.3 Empfehlungen für die Gestaltung eines Radverkehrsnetzes (Gassenhuber, Hochrein, 1995, Auszug)

Vorhandene Radverkehrsanlagen sind bis auf wenige Ausnahmen dadurch entstanden, dass man den Verkehrsraum der Fußgänger reduziert.

Die Überwindung der Barrieren und Hindernisse (Kanal, Inn, B12, Bahnlinien) für den Verkehr ist in Mühlendorf a. Inn ohnehin nur an wenigen Stellen möglich. Für den Radverkehr ist eigentlich keiner der Übergänge geeignet.

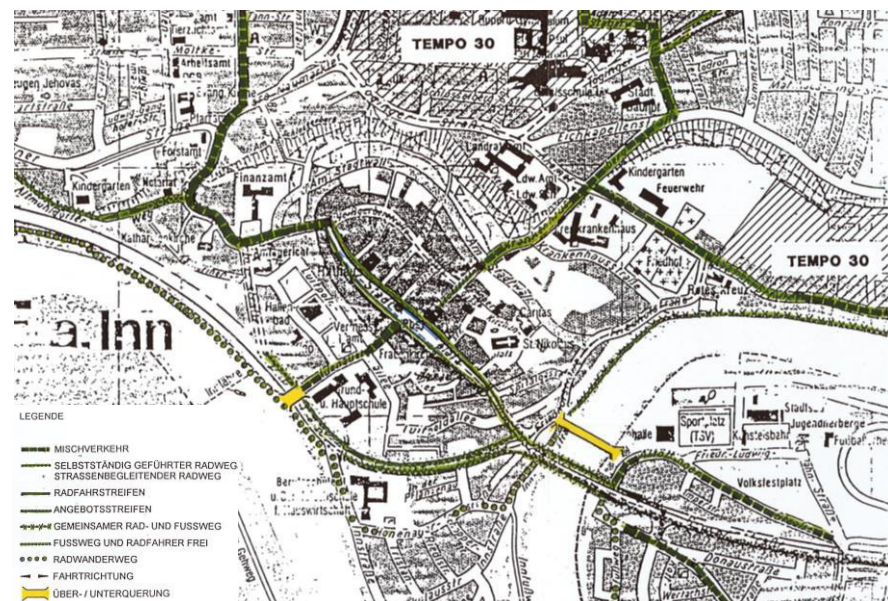


Abb. 29
Vorschlag Radverkehrsnetz

Darstellung:
Gassenhuber, Hochrein,
1995

Durch ein vorgeschlagenes strahlenförmiges Radverkehrsnetz mit dem Stadtplatz als Mitte werden die Wohngebiete mit durchgehenden Radverkehrsrouten mit dem Stadtplatz verbunden und zusätzlich wichtige Ziele (Bahnhof, Gymnasium, Freibad) untereinander vernetzt.

In den Empfehlungen sind zahlreiche Planungsvorschläge zur Führung des Radverkehrs und zur Beschilderung in den einzelnen Bereichen / Straßen aufgeführt.

Vorschläge (Auszug)

- Bedarf an Abstellmöglichkeiten am Bahnhof
- Stellplatzverordnung für Fahrräder
- Schulwegeplan für Fußgänger und Radfahrer
- Begleitende Öffentlichkeitsarbeit

*Vgl. hierzu Sportraumentwicklungskonzept, Kapitel 2.6.3
Fahrradwege und -routen*



2.4.4 Fortschreibung Verkehrsmodell

(Gevas, 2009, Auswertung)

Grundlage sind Verkehrserhebungen von 2008 an 38 Zählstellen und 4 Befragungsstellen.

Inhalt:

- Darstellung der Entwicklung der Verkehrsstruktur sowie der Verkehrsbelastungen durch die Gegenüberstellung 2005 – 2008
- Verkehrsprognose für 2025

Aufsiedlungen:	ca. 6.860 EW
Gesamtverkehrsaufkommen:	ca. +18.000 KFZ/ 24h
KFZ-Verkehrsentwicklung im Bestand:	+ 3,8 %
KFZ-Verkehrsentwicklung im Umland:	+15,0 %
- Entwicklung Verkehrsmittelwahl (Modal-Split) 2008 bis 2025
- Entwicklung Verkehrsstruktur bis 2025

Konzeptionelle Ansätze sind in diesem Bericht nicht enthalten.

2.4.5 Verkehrsuntersuchung Parkdeck

(Gevas 2013, Auswertung, Auszug)

Vor dem Hintergrund, dass Kapazitätsengpässe zu beobachten sind und die Stadt Mühlendorf a. Inn durch die Ausweisung großflächiger Baugebiete einen weiteren deutlichen Einwohnerzuwachs erwartet, ist von einer Erhöhung des Parkdrucks im Bereich der Altstadt auszugehen. Daher wurde die „aktuelle“ Parkraumnachfrage, damit die Auslastungssituation ermittelt und der künftige Bedarf anhand der zu erwartenden Entwicklungen abgeschätzt.

Stellplatzangebot

Bis zum Jahre 1971 gab es am Rande der Altstadt keine großflächigen Parkplätze. Ab 1971 wurde kontinuierlich auf die steigende Nachfrage reagiert. Derzeit (2013) stellt sich das Angebot wie folgt dar:

- Am Hallenbad 56 Stellplätze
- Am Stadtwall 389 Stellplätze
- Südlich der Kreissparkasse 88 Stellplätze
- Tiefgarage Luitpoldallee 196 Stellplätze
- Parkdeck auf der Tiefgarage 50 Stellplätze
- Zentralparkplatz 180 Stellplätze

Neben diesen Stellplätzen stehen im Altstadtbereich weitere öffentliche Stellplätze im Straßenraum sowie verschiedene Kundenparkplätze zur Verfügung. Insgesamt werden ca. 1.650 Stellplätze angeboten, davon sind die ca. 390 Stellplätze innerhalb der Stadtmauern und die 45 Stellplätze am Katharinenplatz gebührenpflichtig, die übrigen gebührenfrei.



Parkraumerhebung (Dezember 2012)

Morgens um 5 Uhr ist die Auslastung so gering, dass auf keinem Parkplatz Parkdruck herrscht. Ab 8 Uhr steigt die Auslastung zunächst auf den kostenfreien Parkplätzen rund um die Altstadt. Der Parkdruck bleibt tagsüber hoch, nimmt aber um 13 Uhr zwischenzeitlich ab, was mit der Mittagszeit zusammenhängen dürfte. In der Altstadt selbst steigt die Auslastung erst später an und liegt zu den meisten Zeiten unter der Auslastung der außerhalb der Altstadt liegenden Parkplätze. Der Stadtplatz ist tagsüber weit stärker ausgelastet als die übrige Altstadt. Zum Abend hin sinkt die Auslastung auf den außerhalb der Altstadt liegenden Parkplätzen relativ schnell wieder ab, so dass ab 18 Uhr kein hoher Parkdruck vorhanden ist und ab 21 Uhr gar kein Parkdruck mehr. In der Altstadt sinkt der Parkdruck hingegen am Abend langsamer und die Auslastung liegt höher als auf den übrigen Parkplätzen.

Am späten Vormittag liegt mit Ausnahme der Stellplätze in der Altstadt außerhalb des Stadtplatzes und am Katharinenplatz eine Vollausslastung vor. (1.412 von 1.450 Stellplätzen sind belegt)

Auch am Nachmittag (nach der „Mittagsdelle“) liegt die Auslastung im Mittel über 80%. Bis auf die bereits auch am Vormittag etwas schwächer ausgelasteten Bereiche und die Parkplätze „Am Stadtwall Nord“ liegt weiterhin ein hoher oder sogar sehr hoher Parkdruck vor.

Parkdauererhebung

Bei der Betrachtung der Parkdauern fällt auf, dass es sehr viele Kurzzeitparker unter drei Stunden Parkdauer gibt und dass deren Anzahl nicht nur in der Altstadt über der Anzahl der Mittelzeit-, Langzeit- Dauerparker liegt.

Außerhalb der Altstadt sind ca. 60% der Stellplätze und in der Altstadt rund ein Fünftel der Stellplätze von Langzeit- oder Dauerparkern (mehr als 6 Stunden) belegt.

Befragung

- Die Hauptfahrzwecke der Parkenden sind Einkaufen und Arbeit, mit Abstand gefolgt von Arztbesuchen und Behördengängen
- Zum Einkaufen und für andere zeitlich eher kürzere Zwecke werden in deutlichem Umfang auch die Parkplätze außerhalb der Altstadt genutzt
- Mehr als die Hälfte der Parkenden fahren regelmäßig (mind. 2-3 mal die Woche) die Stellplätze an
- Die knapp 2/3 der Parkenden mit dem Autokennzeichen MÜ verteilen sich jeweils zur Hälfte auf Kfz aus der Stadt Mühlendorf a. Inn und den übrigen Landkreismarkten und -städten
- Mehr als die Hälfte der Parkenden hält das Parkraumangebot für nicht ausreichend. Dies gilt für alle Parkbereiche. Dies wird insbesondere von denjenigen, die regelmäßig in den Altstadtbereich fahren, betont.



- Überdurchschnittlich negativ wird das Stellplatzangebot von den Einkäufern bewertet, ebenso von allen Befragten im Zeitraum des späten Vormittags
- Nahezu $\frac{3}{4}$ der Befragten suchen nach dem Parken ein Ziel in der Altstadt auf

Bedarfsabschätzung

Die Mühlendorfer Altstadt weist insbesondere im Einzelhandel eine starke Attraktivität auf, die zu einer starken Parkraumnachfrage führt und aus jetziger Sicht auch künftig führen wird.

Auf Grund der Herkünfte der Besucher überwiegend aus Stadt und Landkreis wird die künftige Parkraumnachfrage maßgeblich von den strukturellen Entwicklungen der beiden Gebietskörperschaften abhängen.

Durch die bereits im Rahmen von Bebauungsplänen beschlossenen Entwicklungen wird sich die Einwohnerzahl Mühlendorfs deutlich, die Zahl der Arbeitsplätze ebenfalls spürbar erhöhen. Mit den Festsetzungen in den einzelnen Bebauungsplänen können bei entsprechender Nachfrage bis zu ca. 6.000 – 7.000 zusätzliche Einwohner und ca. 1.100 neue Arbeitsplätze erwartet werden. Vom Einwohnerzuwachs wird insbesondere auch der Einzelhandel in der Altstadt profitieren, wodurch entsprechend die Parkraumnachfrage zunehmen wird. Durch eine verstärkte Einzelhandelsnachfrage kann es in Folge zu einer Erweiterung des Einzelhandelsangebotes kommen, wodurch wiederum neue Arbeitsplätze im Altstadtbereich geschaffen werden mit entsprechender Parkraumnachfrage.

Im Altstadtbereich selbst sind bei steigender Nachfrage keine Abwanderungen von Nutzungen zu erwarten, so dass insgesamt mit einer künftigen Steigerung der Parkraumnachfrage gerechnet werden muss.

Die Stadt Mühlendorf a. Inn hat stets auf die zunehmenden Anforderungen reagiert und sukzessive zusätzliche Stellplätze geschaffen. Nun zeigt sich, dass erneut die Grenzen der verfügbaren Stellplätze erreicht werden. In einzelnen Zeitbereichen wird die Kapazitätsgrenze des gesamten Systems nahezu schon erreicht. Infolge der genannten Entwicklungen hinsichtlich Einwohnern und Arbeitsplätzen ist auch mit einer weiterhin steigenden Parkraumnachfrage im Bereich der Altstadt zu rechnen.

Im Zuge dessen wird sich dann auch die heutige Parkdauerzusammensetzung verändern und es wird deutlich mehr Parkvorgänge kürzerer Dauer (unter 3 Stunden) geben.

Der mögliche zusätzliche Bedarf an Stellplätzen wird auf 200 – 300 neue Stellplätze abgeschätzt. Da Flächen für die Anlage weiterer Stellplätze nicht verfügbar sind, müssten entweder ein Parkplatz oder auch mehrere Parkplätze überbaut bzw. unterbaut werden. Sofern vorhandene Nutzungen / Gebäude evtl. verlagert würden, könnten auch hierdurch Flächen entstehen, die entsprechend ausgebaut werden könnten.



2.4.6 Parkraumkonzept und Kurzfristmaßnahme (Gevas 2016)

Schlussfolgerungen aus dem vorhandenen Parkraumangebot und der vorhandenen Parkraumnachfrage

- Parkraumauslastung an allen Parkbereichen sehr hoch
- hohe Parkraumnachfrage durch Kurzzeitparker (2 bis 3 Stunden Parkdauer) (insbesondere am Vormittag), Teilzeitbeschäftigte mit 5-6 Stunden Parkdauer und Vollzeitbeschäftigte (mit 9-10 Stunden Parkdauer)
- Parkraumnachfrage am Vormittag höher als am Nachmittag

	5:00	8:00	11:00	13:00	15:00	18:00	21:00	0:00
Am Stadtwall Nord	14%	83%	102%	85%	71%	39%	22%	16%
Am Haberkasten	16%	92%	97%	90%	86%	51%	36%	13%
Sparkasse	0%	81%	101%	82%	69%	18%	4%	5%
Am Hallenbad	0%	49%	96%	91%	93%	75%	53%	2%
Parkdeck	0%	94%	102%	90%	100%	58%	10%	8%
Tiefgarage	24%	91%	103%	89%	91%	41%	25%	24%
Zentralparkplatz	1%	57%	106%	94%	99%	50%	8%	2%
Südliche Parkplätze	40%	76%	95%	71%	81%	48%	43%	36%
Stadtplatz (Altstadt)	22%	37%	96%	74%	90%	87%	66%	41%
Übrige Altstadt	42%	45%	78%	46%	72%	73%	66%	48%
Katharinenplatz West	57%	70%	74%	80%	74%	50%	52%	61%
Gesamt	19%	68%	97%	81%	85%	56%	36%	23%

- Künftiger zusätzlicher Stellplatzbedarf: 200 – 300 Stellplätze
(Ergebnis der Abschätzung aus der Untersuchung 2012/2013)

Zielsetzung für ein Parkraumkonzept: Schaffung zusätzlicher Stellplätze zur Stärkung des Standortes Altstadt

- Der Bedarf an Stellplätzen wird weiter zunehmen auf Grund der positiven Einwohnerentwicklung und sonstiger Entwicklungen.
- Möglichkeit 1: Schaffung zusätzlicher Stellplätze (Errichtung eines Parkhauses auf dem Zentralparkplatz)
- Möglichkeit 2: Verlagerung von Dauerparkern (z.B. Festplatz); hierdurch zusätzliche Kurzzeitstellplätze möglich

Kernpunkte für ein Parkraumkonzept

- Entlastung der Altstadt um 300 Dauerparker wird angestrebt
- Stadtplatz, Altstadtgassen und Katharinenplatz bleiben unverändert gebührenpflichtig (436 Stellplätze)
- (Parkplatz Sparkasse wird nicht einbezogen, obwohl durchaus „öffentlich“ genutzt; alle übrigen privaten / Kundenstellplätze ebenfalls nicht)
- Möglichst flexibles System ohne Differenzierung in verschiedene Parkbereiche mit unterschiedlichen zulässigen Parkdauern
- Flexiparken mit einer Höchstparkdauer von 8 Stunden und einer Parkgebühr von 0,50 € / 30 Minuten
- Stellplatz in der Tiefgarage für 30 € im Monat
- Festplatz als neue Parkmöglichkeit für länger Parkende; auf Grund der Entfernung zur Altstadt Bus-Shuttle als Zubringer



Varianten für ein Parkraumkonzept

Variante 1

- Errichtung und Bewirtschaftung eines *Parkhauses* (z.B. am *Zentralparkplatz*)
- Beibehalt der übrigen Strukturen (keine weiteren Maßnahmen, keine Bewirtschaftung)

Variante 2a

- Errichtung und Bewirtschaftung eines Parkhauses
- Bewirtschaftung der Stellplätze südlich der Luitpoldallee (Flexiparken) - Bewirtschaftung der Tiefgarage
- keine Veränderungen am Stadtwall und am Am Haberkasten (weiterhin gebührenfrei)

Variante 2b

- Errichtung und Bewirtschaftung eines Parkhauses
- Stellplätze südlich der Luitpoldallee bleiben gebührenfrei
- Bewirtschaftung der Tiefgarage
- Flexiparken am Stadtwall und am Haberkasten

Variante 3

- Errichtung und Bewirtschaftung eines Parkhauses
- Bewirtschaftung (Flexiparken) aller Stellplätze (Stadtwall inkl. Haberkasten und südlich der Luitpoldallee)
- Bewirtschaftung der Tiefgarage
- gebührenfreies Parken am Festplatz mit Shuttlebus

Variante 4

- Verzicht auf Errichtung eines Parkhauses
- Bewirtschaftung (Flexiparken) aller Stellplätze (Stadtwall inkl. Haberkasten und südlich der Luitpoldallee)
- Bewirtschaftung der Tiefgarage
- gebührenfreies Parken am Festplatz mit Shuttlebus

Stellplatzvergleich

	Einbezogene Stellplätze	unbewirtschaftet	Parkscheibe	Anwohnerstellplätze	bewirtschaftet Dauerkarte	bewirtschaftet Parkschein
Bestand	902	813	56	33	-	-
Variante 1	1032	743	56	33	0	200
Variante 2a	1032	352	-	53	194	433
Variante 2b	1032	253 (197)	(56)	33	194	552
Variante 3	1032	0	-	53	194	785
Variante 4	932	0	-	53	194	655
Festplatz		>500				

Kurzfristmaßnahme

Anlass

- Baumaßnahmen an der Staatlichen Berufsschule im neuen Schuljahr bedingen einen Wegfall vieler Stellplätze
- hierdurch erhöht sich der Druck auf die Stellplätze am Zentralparkplatz, Parkdeck und Tiefgarage

- das heißt, dass Stellplätze, die für Kurzzeitparker benötigt werden, durch Schüler „blockiert“ werden

Maßnahme

- Bewirtschaftung der Tiefgarage mit Dauerkarten (Abo)
- Bewirtschaftung aller Stellplätze (Zentralparkplatz, Parkdeck, Hallenbad) mit Parkscheibe und Höchstparkdauer von 3 Stunden
- Zurverfügungstellung von kostenfreien Stellplätzen auf dem Festplatz mit Shuttle-Bus-Anbindung an die Altstadt im 15-Minuten-Takt zwischen 7 und 9 Uhr sowie 16 und 19 Uhr

Wirkungen

- Das erforderliche Stellplatzangebot für Kurzzeitparker wird erhalten.
- Dauerparker erhalten die Möglichkeit für 30 € im Monat weiterhin altstadtnah in der Tiefgarage zu parken.
- Durch die Bewirtschaftung der Oberflächenstellplätze südlich der Altstadt mit einer Höchstparkdauer von 3 Stunden wird dort Parksuchverkehr vermieden.
- Es ist jedoch eine erhöhte Nachfrage auf die weiterhin unbewirtschafteten Stellplätze am Stadtwall / Haberkasten durch Dauerparker zu erwarten; hierdurch erhöhter Parksuchverkehr gegenüber heute mit Verdrängung in andere Straßenbereiche

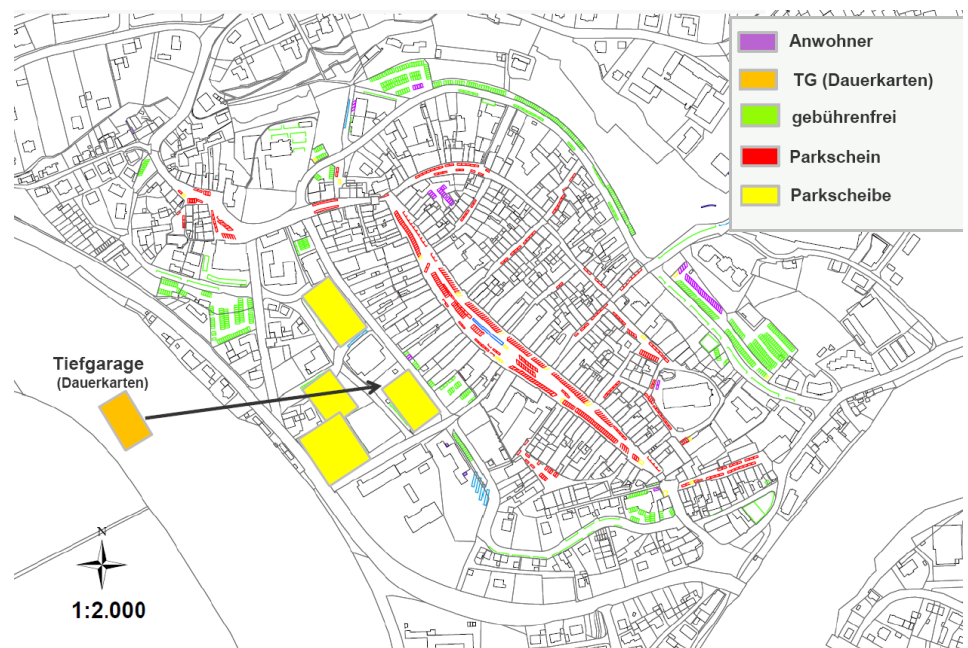


Abb.30
Prinzip der räumlichen Anordnung der Stellplatzarten

Darstellung:
Gevas 2016

Beschlossene neue Regelungen

(Quelle: Mühlendorfer Anzeiger, 8.07.2016)

Stadtplatz und Gassen

Wie bisher gilt dort Parkscheinplicht

Tiefgarage

Die Parkplätze in der Tiefgarage werden kostenpflichtig. Dauerparker können für 30 € ein Monatsticket kaufen



Zentralparkplatz

Auf dem Zentralparkplatz, am Hallenbad und in der Tiefgarage gilt Parkscheinpflicht mit einer Parkhöchstdauer von drei Stunden

Stadtwall

Parken ist unbegrenzt und kostenlos möglich

Volksfestplatz

Parken ist unbegrenzt und kostenlos möglich

Shuttlebus

Vom Volksfestplatz fährt ein kostenloser Shuttlebus von 7 bis 9 Uhr und von 16 bis 19 Uhr im Zehn- oder 15-Minuten-Takt
(inzwischen eingestellt, da wenig angenommen)

Parkplatzzahlen

(Quelle: Mühdorfer Anzeiger, 8.07.2016)

Volksfestplatz:	800
Stadtwall und Haberkasten:	385 (davon 33 Anwohner)
Stadtplatz:	250
Tiefgarage:	194
Parkdeck auf der Tiefgarage:	48
Zentralparkplatz:	177
Hallenbad:	56

Abb.31
Zeitungsartikel
8.07.2016

Quelle:
Mühdorfer Anzeiger



2.4.7 Verkehrskonzept (Stadt Land Verkehr, 2018, laufend)

Auszug aus Analyse, Bürgerwerkstatt Verkehr

Im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde auch die Erstellung eines aktuellen Gesamt-Verkehrskonzeptes beschlossen. Dieses ist aktuell in Bearbeitung. Erste Ergebnisse aus der Analyse wurden in der Bürgerwerkstatt Verkehr im September 2018 vorgestellt.

Ein Schwerpunkt bei der Präsentation im Rahmen der Bürgerwerkstatt war die Auswertung der Stellplätze Am Stadtwall. Die Grafik zeigt hier deutliche Abweichungen zwischen zulässiger Parkzeit und Belegungsdauer.

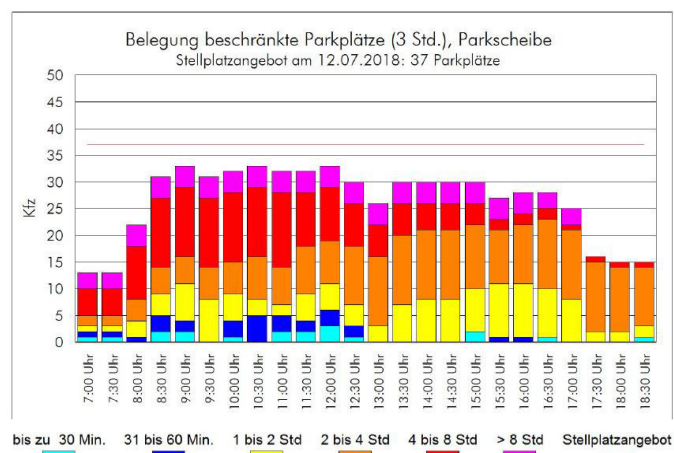


Abb.32
Präsentation Verkehr
Bürgerwerkstatt
28.09.2018

Darstellung:
Stadt Land Verkehr, 2018

Im Anschluss an die Präsentation bestand für die Bürger die Möglichkeit ihre Bedürfnisse und Wünsche als Anregungen einzubringen. (Zusammenfassung in der Anlage)



Abb.33
Bürgerwerkstatt
28.09.2018

Quelle:
Foto Plankreis, 2018



2.4.8 Stand der Umsetzung

Die umfassenden konzeptionellen Maßnahmenvorschläge aus dem Jahr 1991 zeigen im Wesentlichen auch heute noch erstaunliche Aktualität. Viele der wesentlichen Vorschläge aus dem Konzept, wie z.B.

- Nordtangente
- Schließung des Altstadtrings / Norma – Durchbruch
- Aufwertung Bahnhofstraße
- Entlastungsparkplätze SÜMÜ – Gelände
- F+R- Brücke über die Bahnanlagen
- Parkhaus nördlich der Bahn
- F+R- Brücke über den Innkanal

konnten in der Zwischenzeit umgesetzt werden, andere wie z. B.

- Ostspange
- Durchstich Katharinenweg
- Abhängen der Innstraße

jedoch noch nicht.

Die damals entwickelten Prognosen zur allgemeinen Verkehrsentwicklung gingen von einer Umsetzung aller wesentlichen Vorschläge aus und waren auf einen Zeithorizont bis 2000 bezogen, eine Weiterentwicklung des Konzeptes wurde für erforderlich beurteilt.

Eine Kurzfristmaßnahme mit Neuregelungen zum Parkraumkonzept wurde im November 2016 umgesetzt.

Für ein aktuelles Gesamt-Verkehrskonzept fanden 2018 neue Zählungen und Umfragen statt. Erste Ergebnisse hierzu wurden in einer Bürgerwerkstatt im September 2018 vorgestellt und diskutiert.

FOLGERUNGEN

Verkehrsentwicklung, gesamtstädtische Betrachtung

- **Beurteilung aus verkehrsfachlicher Sicht unter Berücksichtigung der Zählungen von 2008 und aktueller Ergebnisse**
- **Beurteilung der Notwendigkeit der nicht umgesetzten offenen Maßnahmen**
- **Überprüfung der Maßnahmenvorschläge von 1991, ggf. Anpassung und Erneuerung**
- **Vertiefung aktueller konkreter Einzelthemen**

(Parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird ein aktuelles Verkehrskonzept erstellt. Wesentliche Konzeptvorschläge werden in den Entwurf zum FNP einfließen.)

Ruhender Verkehr

- **Weiterführung des Parkraumkonzeptes für den Altstadtbereich mit Einbeziehung des Bahnhofes auf der Basis der vorliegenden Ergebnisse, inkl. Parkraumbewirtschaftung und Parkleitung**
- **Einbeziehung von Parkplätzen in Randlage (z.B. Festplatz) durch optimierte Anbindung durch Busverkehr**



- **Untersuchung für den Bereich Zentralparkplatz/ Tiefgarage / Hallenbad im Hinblick auf mögliche Kapazitätserweiterungen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Belange und Zielvorstellungen in diesem Bereich**
(Feinuntersuchung als Vorbereitung für ein Wettbewerbsverfahren beschlossen, Bewilligungsvorgang läuft)
- **Verbesserung der Parkraumsituation Am Stadtwall**
(Schwerpunkt des sich derzeit in Bearbeitung befindlichen Verkehrskonzeptes)

Radverkehr

- **Aufnahme der bestehenden Situation**
- **Allgemeine Verbesserung der Angebote für den Radverkehr (Angebot, Ausbau und Sicherheit)**
- **Anpassung der Maßnahmenvorschläge an die heutigen Anforderungen und Bedürfnisse (Abgleich mit dem Sportraumentwicklungskonzept)**
- **Verbesserung der Abstellplätze am Bahnhof *(läuft)***
- **Beschilderung von Radrouten und Zielen**
(wesentliches Thema des aktuellen Verkehrskonzeptes)

Öffentlicher Nahverkehr

- **Maßnahmen zur besseren Annahme des Stadtbus-Angebotes, Attraktiver Ausbau (aktuell 4 Linien)**
- **Optimierung der Abstimmung der verschiedenen Verkehrsmittel aufeinander**
- **Verbesserung und Ausbau des Netzes und der Taktung**



2.5 Einzelhandel und Dienstleistungen

Auswertung der vorhandenen Gutachten und Untersuchungen

2.5.1 Nutzungen in der Altstadt

In der Mühlendorfer Innenstadt besteht eine ausgewogene Mischung aus Wohngebäuden, Geschäftshäusern und öffentlichen Einrichtungen. Im unmittelbaren Altstadt kern überwiegen die Geschäftshäuser.

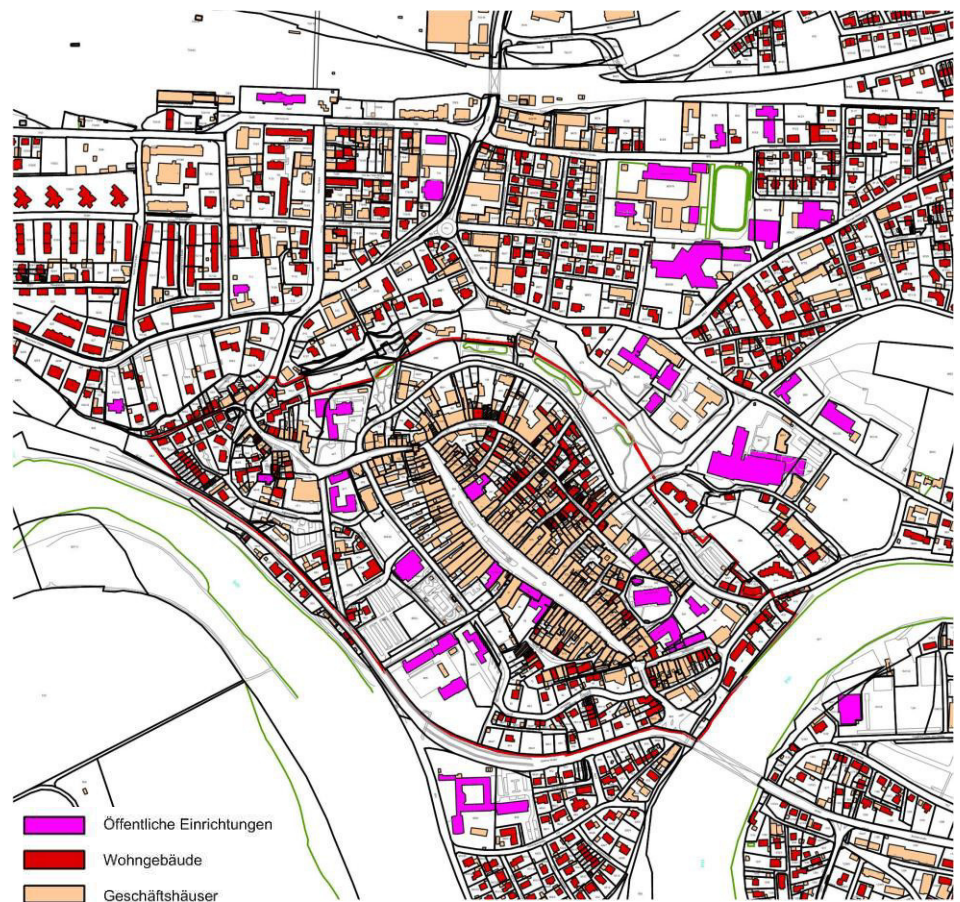


Abb.34
Nutzungsverteilung
In der Innenstadt

Quelle:
Vermessungsamt, dfk 2015

Der Einzelhandelsbesatz ist besonders am Stadtplatz von Mühlendorf a. Inn sehr dicht. Wohnungen sind meist erst ab dem zweiten Obergeschoss vorhanden.

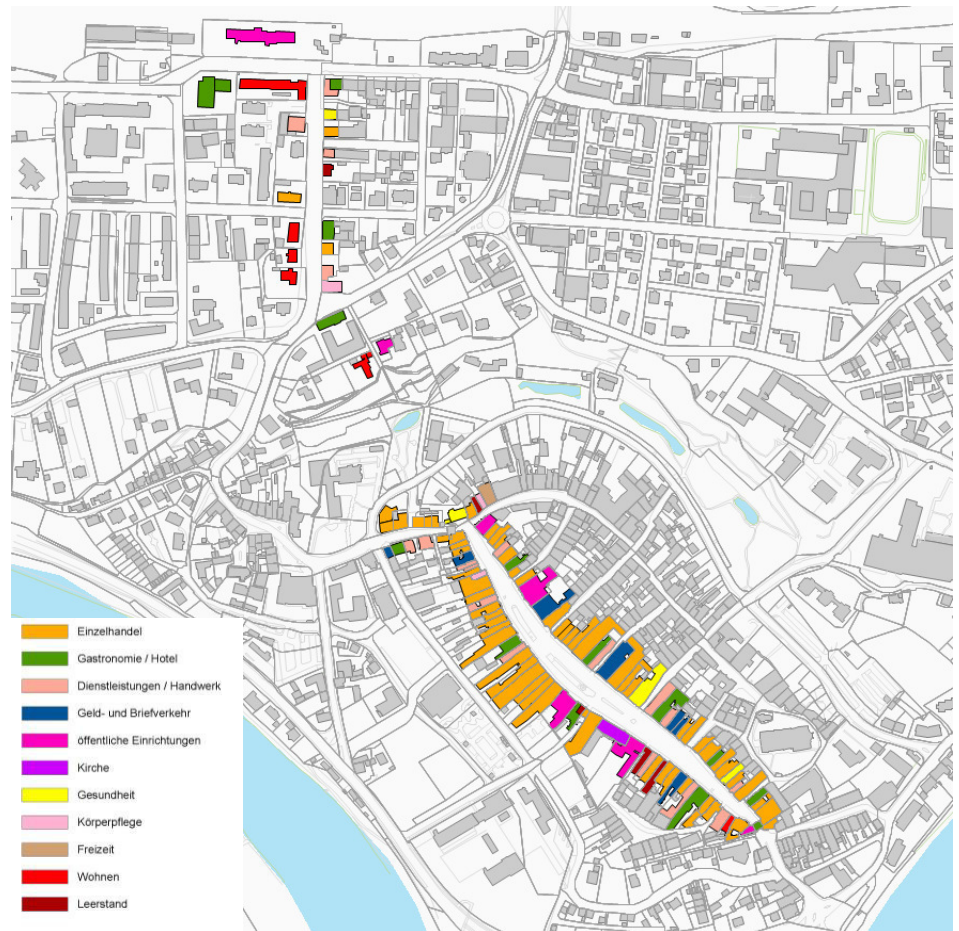


Abb.35
**Erdgeschoss-Nutzungen
am Stadtplatz
und in der Bahnhofstraße**

Darstellung:
PLANKREIS, 2016

Um die Wohnnutzung in der Altstadt zu sichern wurde mit dem Sanierungskonzept 2012 die Umwandlung in eine andere Nutzung ab dem zweiten Obergeschoss als nicht zulässig befunden.

Mit einem Nutzungskonzept und der Zulässigkeit von Nutzungen in der Altstadt beschäftigt sich zudem aktuell der einfache Bebauungsplan „Historische Altstadt“.

Der Stadt Mühlendorf a. Inn liegen verschiedene Untersuchungen und Gutachten vor an denen sie ihre Maßnahmen zur Innenstadtentwicklung in der Stadt konsequent ausrichtet.

Die Ergebnisse der Untersuchungen werden im Folgenden zusammengefasst.



2.5.2 Markt- und Standortgutachten über die Auswirkungen eines geplanten SB-Warenhauses mit Baumarkt in Mühldorf a. Inn (GfK Marktforschung - Standortmarketing, 1993, Auswertung)

Das Gutachten wurde im Auftrag der Firma GLOBUS hinsichtlich des geplanten SB-Warenhauses mit Bau- und Gartenmarkt im Norden von Altmühldorf erstellt. Im Vordergrund standen daher Themen der Wirtschaftlichkeit zur Beurteilung der Standortlage.

Auszug aus den formulierten Auswirkungen des Projektes:

- Anhebung der Kaufkraftbindung von 20,8% auf 24,2%
- Verlagerung von Waren des Täglichen Bedarfs aus der Innenstadt an den Standort, im Zentrum künftig mehr Waren des gehobenen Bedarfs und beratungsintensive Sortimente
- Verbesserung der Attraktivität und der Versorgungssituation, da abfließende Kaufkraft nach Mühldorf a. Inn zurückgeholt werden kann und das Marktpotential überdurchschnittlich wachsen wird
- Keine gravierenden städtebaulichen Auswirkungen
- Im Falle der Realisierung der Nordtangente mit dem Brückenprojekt kann das zusätzliche Verkehrsaufkommen (3.300 Pkw/Tag) bewältigt werden.

Falls die Stadt Mühldorf a. Inn keine bedeutenden Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung des Einzelhandels unternehmen sollte, muss künftig mit einer deutlichen Zunahme der Kaufkraftabflüsse in die Konkurrenzzentren gerechnet werden, was einen Zentralitätsverlust für Mühldorf a. Inn zur Folge hätte.

2.5.3 Stärken und Schwächen des Einzelhandelsstandortes Mühldorf a. Inn

(TUM München, Prof. Dr. Heinritz, Dr. Popien, 1999, Auswertung)

Anlass dieser Untersuchung waren die Diskussionen über die Auswirkungen des GLOBUS-Marktes. Die erwartete Stärkung des Einzelhandelsstandortes Mühldorf a. Inn im interkommunalen Wettbewerb stand Befürchtungen von bedrohlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des innerstädtischen Einzelhandels und auf die Nachbarstadt Waldkraiburg gegenüber. Mit der Untersuchung wurden Basisdaten vor der Eröffnung des Marktes erhoben, die für eine zukünftige Analyse der GLOBUS-Ansiedlung herangezogen werden können.

- Haushalts- und Passantenbefragungen
- Kartierungen
- Erhebungen objektiver Betriebskennzahlen
- Subjektive betriebliche Einschätzungswerte

Empfohlen wird eine Wiederholung der Erhebungen ca. zwei Jahre nach der Eröffnung, um abgesicherte Aussagen zu den Auswirkungen dieser Ansiedlung zu treffen.



Auszug aus den Handlungsempfehlungen

- Steigerung der Kopplungsaktivitäten zwischen den bestehenden Gewerbegebieten, GLOBUS und der Altstadt (z. B. Auslage der Altstadt-Broschüre mit Markplatzwegweiser in den Gewerbegebieten inkl. GLOBUS)
- Keine weitere Ansiedlung nichtintegrierter Einzelhandelsbetriebe
- Großflächigen Einzelhandel sortimentspezifisch behandeln
- Zentrenrelevante Sortimente und Randsortimente, sowie kopplungsrelevante Dienstleistungen nur noch innerhalb der Altstadt und der Oberen Stadt zulassen
- Erhalt und Entwicklung der besonderen Stärken der Altstadt
 - attraktivere Außengestaltung bei der Gastronomie
 - Erhalt des Altstadtflairs durch atmosphärische Gestaltung der Altstadtgeschäfte
- Umgang mit Nachteilen in der Altstadt
 - Suche nach Erweiterungsmöglichkeiten und großzügigen Verkaufsflächen z.B. durch Zusammenlegen von Flächen
 - Innerstädtisches Nutzflächenmanagement avisieren
 - Gezielte Bewerbung attraktiver Filialisten
 - Stadtmarketing aufbauen um von allen getragene Lösungen für einen attraktiven Branchenmix zu erarbeiten
 - Verbesserung der Laden- und Schaufenstergestaltungen
 - Einheitliche attraktivere Ladenöffnungszeiten
 - Verbessertes Parkraummanagement
 - Gemeinschaftliche Werbung und interkommunale Abstimmung
 - Lenkungsgruppe „Einzelhandel und Stadtentwicklung“ zur Bildung eines Aktionsbündnisses

Mit diesem Aktionsbündnis und der aufskizzierten Linie hat Mühlendorf a. Inn auch und gerade nach der GLOBUS-Ansiedlung alle Chancen, sich als attraktive Einkaufsstadt zu behaupten.

2.5.4 Branchenmixanalyse

(TUM München, Prof. Dr. Heinritz, Dr. Popien, 2001, Auszug)

Nachfolgeanalyse des ersten Standortgutachtens nach Eröffnung des GLOBUS-Marktes

In der Altstadt ist die Leerstandsquote von 13% auf 20% angestiegen, jedoch nicht am Stadtplatz sondern in den schwächeren Standorten.

- Deutlich nachlassende Standortattraktivitäten außerhalb der 1a- und 1b-Lagen
- Rückgang der Einzelhandelsbetriebe in den Bereichen: westlicher Katharinenplatz, Nagelschmiedgasse, Bräugasse, Spitalgasse

Diese Entwicklungen der Altstadt sind jedoch nicht als schädliche Auswirkung der Ansiedlung des GLOBUS-SB-Warenhauses zu interpretieren. Vielmehr macht die Zweiteilung der Altstadtentwicklung deutlich,



dass nur ein kompakter innerstädtischer Altstadtbereich, der vom Konsumenten als zusammenhängender Geschäftsbereich wahrgenommen wird, sich als attraktiver Standort profilieren kann.

Auszug aus den Handlungsempfehlungen

Nahrungs-und Genussmittel:

- Errichtung einer Markthalle
- Ausbau Reformwaren inkl. Drogeriesektor

Drogerie, Gesundheit, Körperpflege

- Unterstützung von evtl. Erweiterungswünschen bei Drogeriemarkt Müller, da attraktiver Magnet und bei Ausfall mit einem empfindlichen Passantenrückgang am südlichen Stadtplatz verbunden wäre („worst case“), ggf. auch Erweiterung des Sortiments zur Attraktivitätssteigerung

Bekleidung

- Problembbranche, v.a. Herrenbekleidung, modische Kleidung
- Zusammenlegung bestehender Parzellen angehen um Möglichkeiten zur Betriebserweiterung und Chancen zur Anwerbung von Filialunternehmen zu steigern

Schuhe, Leder, Uhren, Schmuck

- Aufwertung im Sportsektor (Schuhe)
- Erweiterung Lederwarenabteilung Schmederer (evtl. Aufteilung in zwei Immobilien)
- Kompetenzerweiterung zu einer modernisierten Angebotspalette

Spiel, Hobby, Foto

- beim Verkauf von Spielwaren Chancen für Verkaufsflächenerweiterungen nutzen und unterstützen

Haushalt, Wohnen

- Inszenierung attraktiver Wohnwelten im attraktiven städtebaulichen Rahmen („Living“)
- Flächen für neue Geschäfte für Hausrat und Wohnaccessoires schaffen
- Anhebung Standard bei Geschenken (evtl. Schmederer)

Persönlicher Bedarf, Medien

- Verbesserungen in den Bereichen Software und CD

Sortimente mit eingeschränkter Zentrenrelevanz

- Anwerbung von Unternehmen der Mobilfunkbranche
- Basisangebot an einfachen Werkzeugen, Farben und Elektrozubehör

Auszug aus den Entwicklungsstrategien Innenstadt-Außenstadt

Unabhängig von Zentrenrelevanz oder –irrelevanz ist allen Überlegungen zur Bereitstellung neuer peripherer Gewerbegebiete für Einzelhandelsbetriebe im Außenbereich eine deutliche Absage zu erteilen.

In der Innenstadt mit ihrem besonderen Ambiente und ihrem hohen Zeichenwert gilt es, drei Branchen qualitativ und quantitativ zu stärken:

- Lebensmittel mit Frischekompetenz
- Attraktives Textilangebot auf großzügigen Flächen



- Haushalt/Wohnkultur/„Living“ auf ausreichenden Flächen in ansprechendem Ambiente

Die Möglichkeiten im Rahmen der Städtebauförderung zur kommunalen Einflussnahme auf die Vermietungsdispositionen sollten genutzt werden und mit einer aktiven Unterstützung im Rahmen des Flächenmanagement um eine qualitative Aufwertung bzw. einer quantitativen Flächenausweitung im Sinne einer gesamtstädtischen Attraktivität verbunden werden.

Ansiedlungswünsche von großflächigen Unternehmen der nicht mehr als zentrenrelevant eingestuft Sortimente Elektro und Sport sind positiv zu behandeln, jedoch sollten sie nicht an neuen Solitärstandorten innerhalb des Stadtgebiets, sondern im unmittelbaren Umfeld bestehender Einzelhandelsstandorte errichtet werden.

2.5.5 **Der Einzelhandelsstandort Mühlendorf a. Inn zwischen Innenstadtentwicklung und Großflächenansiedlung - Erfolgsfaktoren für eine positive Einzelhandelsentwicklung im Mittelzentrum** (Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, 2009, Auszug)

Inhalt dieses Konzeptes war einerseits die Definition der Erfolgsfaktoren für die positive Einzelhandelsentwicklung in Mühlendorf a. Inn und die Frage nach der künftigen Entwicklung. Dabei wurde der Einzelhandel nicht isoliert betrachtet sondern in Agglomeration mit allen maßgeblichen Entwicklungen, speziell in der Innenstadt.

Entwicklungschancen für den Einzelhandel in Mühlendorf a. Inn sind durch eine Vielzahl von Einflüssen bestimmt. Neben der notwendigen Investitionsbereitschaft und Agilität der ansässigen Einzelhandelsunternehmen, die für eine qualitative Entwicklung des ansässigen Einzelhandels unverzichtbar sind, sind Flächenpotentiale an den richtigen Standorten ein wesentliches einschränkendes Element.

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes werden die potentiellen Standorte für weitere Einzelhandelsentwicklungen auf wenige sinnvolle Bereiche konzentriert. Damit wird die Ansiedlung kanalisiert und auf für die gesamte Stadtentwicklung sinnvolle zentrale Versorgungsbereiche gelenkt.

Dazu werden Sortimentseinschränkungen vorgeschlagen, die bestimmte Angebote an bestimmte Standortbereiche lenken sollen. Damit wird vor allem sichergestellt, dass weitere quantitative Entwicklungen in der Altstadt stattfinden können und der innerstädtische Einzelhandel ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten erhält.

Die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten sind aber vor allem von Marktmechanismen abhängig. Die zu erwartende Nachfrageentwicklung in der Region wurde positiv analysiert. Es sind Zuwächse an Bevölkerung und Potential in den nächsten Jahrzehnten für die Region zu erwarten. Darüber hinaus ist eine Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes abhängig von der Investitionsbereitschaft und den Expansionskonzepten der attraktiven Einzelhandelsunternehmen. Investitionswillige Unternehmen, die in das Konzept Mühlendorf a. Inn passen, müssen gefunden werden, andere ansiedlungswillige Unternehmen, die nicht in das



Standort- und Angebotskonzept von Mühldorf a. Inn passen, müssen auch verhindert werden können.

Unter Berücksichtigung dieser vielfältigen Einschränkungen und Mechanismen können auf der Grundlage der Kaufkraftströme und Marktanteile Potentiale in der Region identifiziert werden, die am Standort Mühldorf a. Inn noch gebunden werden können.

Einzelhandelskonzentrationen und Verkaufsflächenverteilung

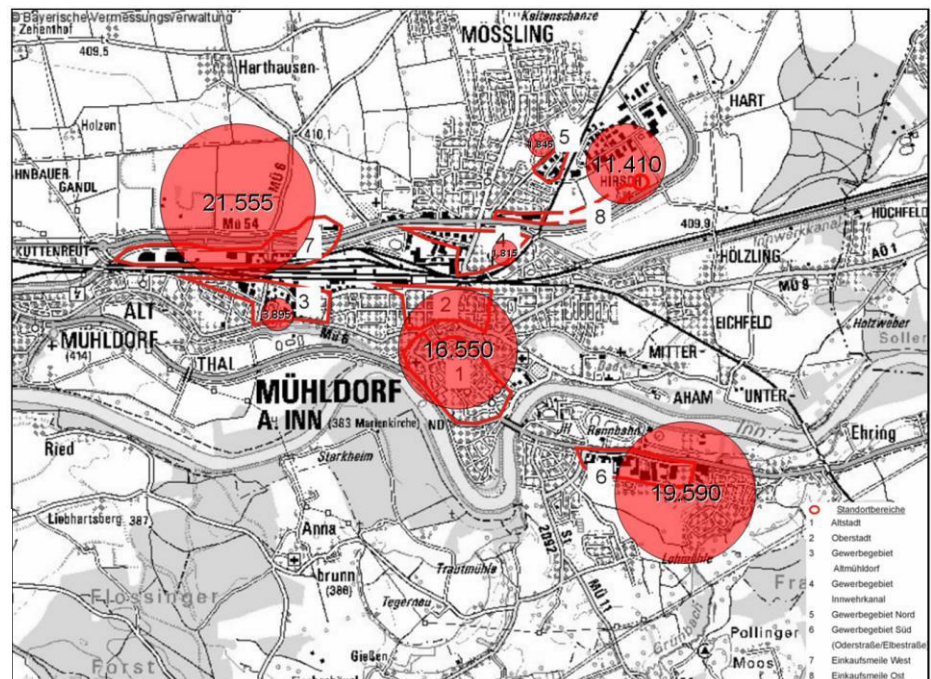


Abb.36
Einzelhandelsverteilung

Darstellung:
Markt und Standort, 2009

Im Stadtgebiet haben sich einige wichtige Einzelhandelsstandorte herauskristallisiert, die für die Versorgung der Stadt und Umland in unterschiedlicher Weise sorgen. Während einige Standorte Nahversorgungscharakter haben, die Innenstadt eine wichtige regionale Versorgungsfunktion übernimmt, sind andere Standorte auch für die überregionale Versorgung ausgelegt.

Auszug Erfolgsfaktoren

Entscheidend für die erfolgreiche Entwicklung in Mühldorf a. Inn sind die raumwirtschaftlichen Voraussetzungen - die räumlichen Strukturen und die relevante Ferne zu starken Konkurrenzcentren, gepaart mit starken Potenzialen. Der noch entscheidendere Grund ist die über die Jahrhunderte unveränderte Lagegunst, das historische Erbe und die Entschlossenheit, mit der die Stadt Mühldorf a. Inn diese Chancen auch in den letzten 10 Jahren wieder genutzt hat.

Ergebnis ist die heute so wertvolle Multifunktionalität der Innenstadt, die keines der konkurrierenden Mittelzentren im Einzugsbereich in dieser Qualität aufbieten kann. Mühldorf a. Inn ist maßgebliche Einkaufsstadt in der Region geworden. Das war sie zum Zeitpunkt der vorherigen Gutachten (1993, 1999) in dem Maße noch nicht.



Das Angebot im Einzelhandel hat sich seit Anfang der 90iger Jahre stark verändert. Abgesehen von der Quantität, die sich überwiegend auf Standorte in der Außenstadt konzentriert, hat aber auch eine qualitative Angebotsoptimierung stattgefunden. Insbesondere in der Altstadt haben sich die wichtigsten innenstadtrelevanten Sortimente besser aufgestellt. Die Sortimententiefe und –breite speziell im Bekleidungswesen ist gestiegen, wichtige Marken sind nun in der Innenstadt vertreten.

Gleichzeitig hat sich in der Außenstadt, insbesondere durch die Ansiedlung von GLOBUS, Media-Markt und zuletzt OBI ein starker Angebotszuwachs entwickelt. Durch die Einschränkung zentrenrelevanter Sortimente an diesen Standorten und die durch die namhaften Unternehmen erzeugte Magnetwirkung stieg die Bedeutung Mühlendorfs a. Inn als Einkaufsort in der Region deutlich an.

Die Ansiedlungen waren im Hinblick auf die Innenstadtrelevanz maßvoll. Sie haben so, ohne den Innenstadthandel in seiner Existenz zu gefährden, letztlich für Mühlendorf a. Inn einen Einzugsbereich erschlossen, von dem auch der Innenstadthandel profitiert. Die Kopplungseffekte zwischen GLOBUS, als Hauptmagnet in der Außenstadt, und der Innenstadt sind hoch.

Die Ansiedlung des Röther Modeparks ist dagegen problematisch zu sehen, da hier zentrenrelevante Sortimente auf großer Fläche in der Außenstadt angesiedelt wurden.

Einer der wesentlichen Maßstäbe für die Messung des Erfolgs Mühlendorfs a. Inn ist die Beurteilung durch die Verbraucher und Bürger. Alle maßgeblichen Aspekte der Innenstadtraktivität werden durchgängig positiv bewertet, selbst die Parkplatzsituation am Stadtplatz, die von den ansässigen Betrieben problematisiert wird. Insbesondere die Multifunktionalität der Innenstadt wird honoriert. Es gibt hier und da noch Optimierungsbedarf, aber im Vergleich zu den Befragungen von 1999 ergab sich in allen Aspekten eine verbesserte Beurteilung.

Die Standorte in der Außenstadt werden alle akzeptiert. Die Zufriedenheit mit dem Angebot ist insgesamt höher als 1999.

Auch die Wirtschaftsförderungspolitik Mühlendorfs a. Inn hat erheblichen Anteil an der positiven Entwicklung. So hat z.B. intensive Standortwerbung zum Bekanntheitsgrad als interessanten Standort beigetragen. Entscheidend waren dabei die positive Darstellung des eigenen Standorts und die dauerhaften Bemühungen, Neuansiedlungen durch aktive Akquisition in die Innenstadt zu bringen.

Die Schaffung von Arbeitsplätzen, die Ausweisung von Wohngebieten, die Ansiedlung oder Erweiterung von überregionalen Ämtern und Dienstleistern, aber auch Maßnahmen wie die Sanierung des Haberkastens, der Bau des Kinos, des Stadtssaales oder die Ausweitung der Außengastronomie auf dem Stadtplatz trugen zur Stärkung und Stabilisierung der mittelzentralen Bedeutung bei. Die Stadt Mühlendorf a. Inn hat aufgrund ihrer konsequenten Stärkung der mittelzentralen Funktion insbesondere die Multifunktion der Innenstadt gestärkt. Die Innenstadt von Mühlendorf a. Inn stellt sich heute als funktionsfähiger, attraktiver und vielfältiger Kern der Region dar.



Ohne öffentliche Fördermittel wäre jedoch vieles in Mühlendorf a. Inn nicht möglich gewesen. Die Förderung vieler Einzelmaßnahmen hat dazu beigetragen, die Innenstadt in ihrer Gesamtheit zu stärken.

Sicherung der erfolgreichen Entwicklung, Auszug

Es ist der Stadt zu raten, auf dem eingeschlagenen Weg weiter zu gehen. Bezogen auf den Einzelhandel bedeutet dies, weiterhin die Priorität auf die Innenstadtentwicklung zu legen. Es muss weiter am Branchen- und Größenmix in der Altstadt gearbeitet werden. In der Intensivierung und Verstärkung der schon starken Koppelungseffekte zur Außenstadt liegt eine maßgebliche Chance für den innerstädtischen Einzelhandel. Gleichzeitig sollte die Entwicklung der Nahversorgung weiterhin aktiv begleitet werden, die Qualität des Angebots muss vor der Quantität stehen.

Die Innenstadtrelevanz sollte entsprechend der Mühlendorfer Liste berücksichtigt werden. Die Entwicklung des großflächigen Einzelhandels in der Außenstadt sollte sich auf die ausgewiesenen zentralen Versorgungsgebiete beschränken.

2.5.6 Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels am Stadtplatz (Prof. Dr. Heinritz, 2015)

Kurzstellungnahme zur Überprüfung der 1999 und 2001 vorgeschlagenen Empfehlungen, vorrangig hinsichtlich der Zielsetzung der Belebung des unteren Stadtplatzes und einer Verstärkung im Angebot von Textilien. (In Verbindung mit Planungsabsichten Stadtplatz 58)

Zur Beurteilung fanden 2014/15 Begehungen sowie Gespräche mit Akteuren des Einzelhandels am Stadtplatz statt.

Im Gegensatz zu vielen vergleichbaren Mittelzentren ist es Mühlendorf a. Inn gelungen, mit dem Stadtplatz sein Stadtzentrum lebendig und attraktiv zu erhalten. Nicht zuletzt deshalb, weil die Stadt erfolgreich bemüht war, die gutachterlichen Empfehlungen soweit wie möglich umzusetzen. Gleichwohl hat sich an den Attraktivitäts-Asymmetrien, die den Stadtplatz zum Zeitpunkt der Gutachten eigen waren und zu den Empfehlungen geführt haben, nichts Entscheidendes geändert. So verläuft zum einen vom Münchner Tor zum Altöttinger Tor weiterhin ein deutliches Attraktivitätsgefälle, zum anderen und vor allem ist die nördliche Seite nach wie vor deutlich attraktiver als die südliche Seite des Stadtplatzes, was nicht nur deren architektonischem Erscheinungsbild, sondern insbesondere dem Branchenbesatz, den vielen zu kleinen Verkaufsflächen und den wenig anspruchsvollen Sortimenten geschuldet ist.

Es entspricht einem Glücksfall, wenn sich nunmehr die Möglichkeit ergäbe, durch einen Neubau auf der Parzelle von Haus-Nr. 58 einen Textileinzelhändler ansiedeln zu können, der auf entsprechend großer Fläche ein gehobenes Sortiment anbieten würde. Ein solches Bekleidungshaus würde die erwähnten Schwächen der Stadtplatzsüdseite wesentlich verbessern und damit zugleich die Attraktivität des gesamten innerstädtischen Zentrums stärken.

Die Entwicklungsansätze für das Grundstück am Stadtplatz 58 der vergangenen Jahre warfen Interessenkonflikte auf und wurden zum Gegenstand zahlreicher Diskussionen und auch bürgerschaftlicher und juristischer Auseinandersetzungen. Die teils sehr kontroversen Diskussionen zwischen Politik, Bürgern und Behörden führten zu einer Verschärfung der unterschiedlichen Ansichten, Entwicklung von Fronten und zu einer allgemeinen Enttäuschung. Stattgefundene Verfahren wie Bürgerbegehren und Ratsbegehren konnten die Situation nicht lösen sondern führten eher zu einer Verhärtung der Fronten.

Um für den Standort Stadtplatz 58 eine neue attraktive und den Stadtkern stärkende Nutzung realisieren zu können wurde ein Mediationsverfahren begonnen und eine Ideenwerkstatt gegründet. Neben der Möglichkeit hier einen großflächigen Einzelhandel zu integrieren werden in diesem Rahmen verschiedene Nutzungsalternativen geprüft, die der besonderen Lage im Herzen der Altstadt ggf. besser gerecht werden können.

2.5.7 Nahversorgung



Abb.37
Nahversorgungsstandorte
Radius 400m

Darstellung:
PLANKREIS, 2018

Die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist in der unmittelbaren Altstadt über den Markt in der Luitpoldstraße und verschiedene kleinere Anbieter momentan sichergestellt. Ob der Standort des Marktes in der Luitpoldstraße gehalten werden kann ist mit Entwicklungsmöglichkeiten verbunden, die dem Markt in der aktuellen Situation fehlen und möglichst geschaffen werden sollten.



Im weiteren Bereich – vor allem in östlicher Richtung (Töginger Straße) ist auf den ersten Blick eher eine Unterversorgung anzunehmen. Im Norden ist die Errichtung eines Marktes an der Möslinger Straße geplant

2.5.8 Daseinsvorsorge

Die Innenstadt der Stadt Mühlendorf a. Inn verfügt über ein ausgewogenes Angebot an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, welches stetig ausgebaut wird.

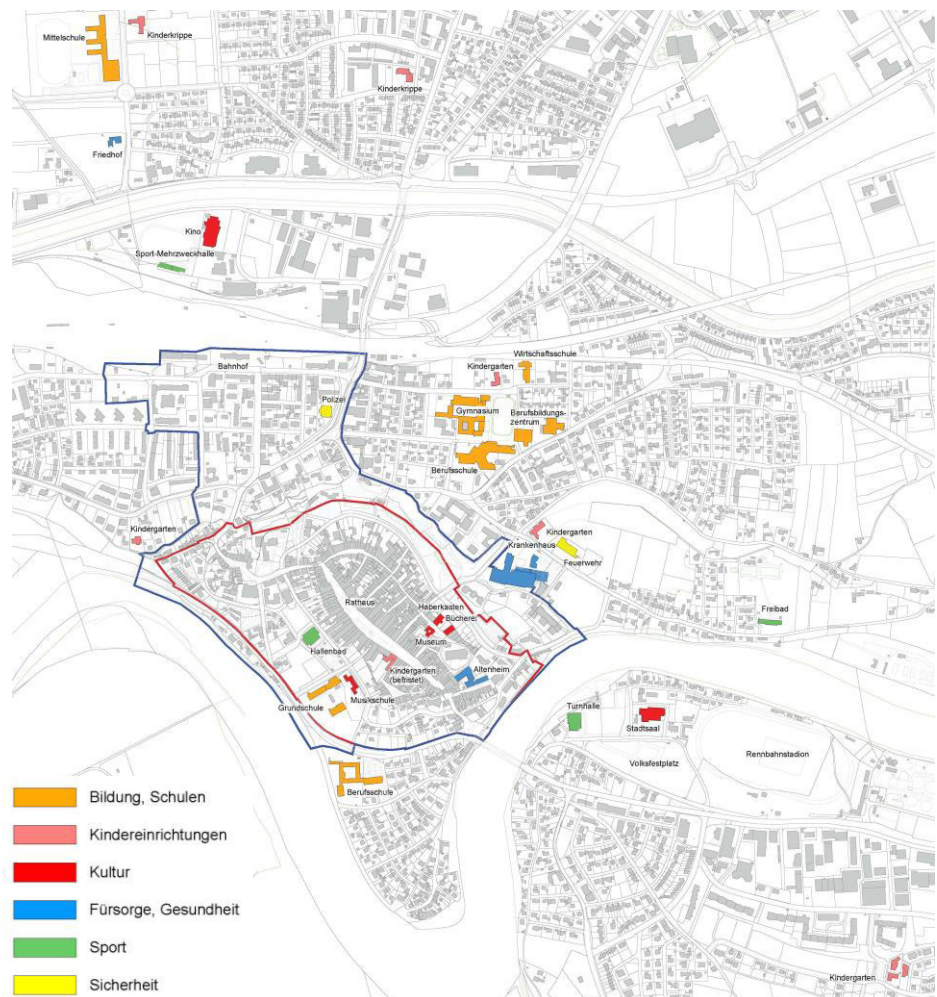


Abb.38
Soziale Infrastruktur

Darstellung:
PLANKREIS, 2017

Im Altstadtkern befindet sich ein 2014 neu errichtetes modernes Altenheim mit 95 Einzel- und 19 Doppelzimmern und unmittelbarem Anschluss an einen historischen Ökonomiestadel.

Unweit davon befindet sich oberhalb der Hangkante des Stadtwalls das Mühlendorfer Krankenhaus. Die Klinik Mühlendorf a. Inn ist eine moderne Klinik der Grund- und Regelversorgung mit neun medizinischen Abteilungen und 275 Betten. Gemeinsam mit der Klinik Haag in OB stellt sie die medizinische Versorgung des Landkreises Mühlendorf a. Inn mit der angrenzenden Region sicher.



Die Stadt Mühldorf a. Inn verfügt über alle klassischen bayerischen Schularten, mehrere Berufsbildungseinrichtungen und zahlreiche Kindergärten und –krippen. Neue Einrichtungen sind in den angrenzenden Bereichen geplant. Das stetige Wachstum der Stadt macht einen weiteren Ausbau erforderlich.

Die kulturellen Einrichtungen sind breitgefächert und bieten ein qualitativ sehr hochwertiges Angebot. Besonders attraktiv ist dabei der Kultursaal im historischen Haberkasten.

Südlich des Stadtplatzes befindet sich das Hallenbad. Da hier eine Modernisierung erforderlich ist wird über einen Neubau neben dem Freibad nachgedacht.

2.5.9 Stand der Umsetzung

Mit den Untersuchungen wurde der Stadt eine fundierte Entscheidungsgrundlage für zukünftige Aktivitäten der städtischen Einzelhandelsentwicklung geschaffen.

In regelmäßigen Abständen erfolgten im Bereich Einzelhandel Bestandserhebungen und es wurden Empfehlungen zur Entwicklung des Einzelhandels in Mühldorf a. Inn formuliert.

Die Handlungsempfehlungen aus den Gutachten wurden bei der Einzelhandelsentwicklung in Mühldorf a. Inn weitgehend berücksichtigt.

Der Einzelhandelsstandort um den Globus wurde nach positivem Gutachten errichtet und wird gut angenommen. Sortimentsempfehlungen sowie die Angliederung weiterer Einzelhandelsbetriebe in diesem Bereich werden eingehalten und so trägt der Standort zu einem starken Standort Mühldorf a. Inn bei ohne bisher die Konkurrenz zur Altstadt zu entwickeln.

Das Bemühen der Stadt zur Integration neuer attraktiver Einzelhandelsunternehmen in der Altstadt ist groß und so konnten sich hier in den letzten Jahren neue Unternehmen etablieren (z.B. H&M, Depot)

Zum Schutze der Innenstadt soll in neuen Bebauungsplänen durch Festsetzungen sichergestellt werden, dass keine innenstadtrelevanten Waren verkauft werden dürfen. Mit dem Bebauungsplan „An der Altöttinger Straße“ fasste die Stadt Mühldorf a. Inn am 25.10.2018 eine Grundsatzentscheidung, dass zentrenrelevante Nutzungen außerhalb der Innenstadt nicht zulässig sein sollen.

Für die Sicherung einer attraktiven Nutzungsmischung in der Altstadt wurde 2018 die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes beschlossen.



FOLGERUNGEN

Erhalt des breit gefächerten Angebotes an Einzelhandelseinrichtungen in der Altstadt (Qualität vor Quantität)

Weitere Stärkung des Einzelhandels am Stadtplatz, v.a. südlicher Abschnitt

Fachliche Auswertung der vorliegenden Gutachten und Aktualisierung der Erhebungen, vorrangig im Altstadtbereich

Abgrenzung eines Zentralen Versorgungsbereiches für die Innenstadt als Instrumentarium (*Zentrenrelevante Sortimente und Randsortimente nur noch innerhalb der Altstadt und der Oberen Stadt zulassen*) - Erstellung einer aktuellen Sortimentsliste zur gezielten Anwerbung geeigneter Unternehmen

Erhalt und Ausbau einer gemischten Einzelhandels- und Dienstleistungs-Struktur in der Bahnhofstraße und am Bahnhofplatz

Stadtmarketing – abgestimmte Öffnungszeiten, Schaufenstergestaltungen, gemeinsame Werbeaktionen

Sicherstellung der Nahversorgung in der Altstadt und in allen Stadtteilen

Sicherung und bedarfsgerechter Ausbau der Einrichtungen der Daseinsvorsorge, z.B. Ersatz des Kindergartens in der Altstadt

Stärkung und Erhalt der Wohnnutzung in der unmittelbaren Altstadt sowie Verbesserung des Wohnumfeldes

Sicherung und Ausbau altstadtgerechter Nutzungen unter Berücksichtigung und zum Schutz des Schwerpunktes Wohnen in der Altstadt

Erhalt und bedarfsgerechte Ergänzung des kulturellen Angebotes in der Innenstadt



2.6 Grünräume, Tourismus und Naherholung

Auswertung der vorhandenen Gutachten und Untersuchungen

2.6.1 Neuordnungskonzept, Mühlendorfer Stadt- und Grüngürtel (PLANKREIS, 1997, Auszug)

Ausgehend von der Innschleife umgibt ein „Gürtel“ in der Lage des ehemaligen Stadtwalls die dichtbebaute Altstadt. Hatte der Stadtwall früher Verteidigungs- und Schutzfunktion, bietet er heute Chancen für wichtige Nutzungen und Funktionen des städtischen Lebens und die Lebensqualität in der Altstadt:

- Öffentliche Parkplätze
- Fuß- und Radwege
- Kinderspielplätze und Erholungsflächen „Inn-Stadt-Park“
- Wichtige Versorgungseinrichtungen

Die Altstadtsanierung hat sich zur Aufgabe gemacht, dieses „Geschenk“ der Stadtgeschichte zu nutzen.

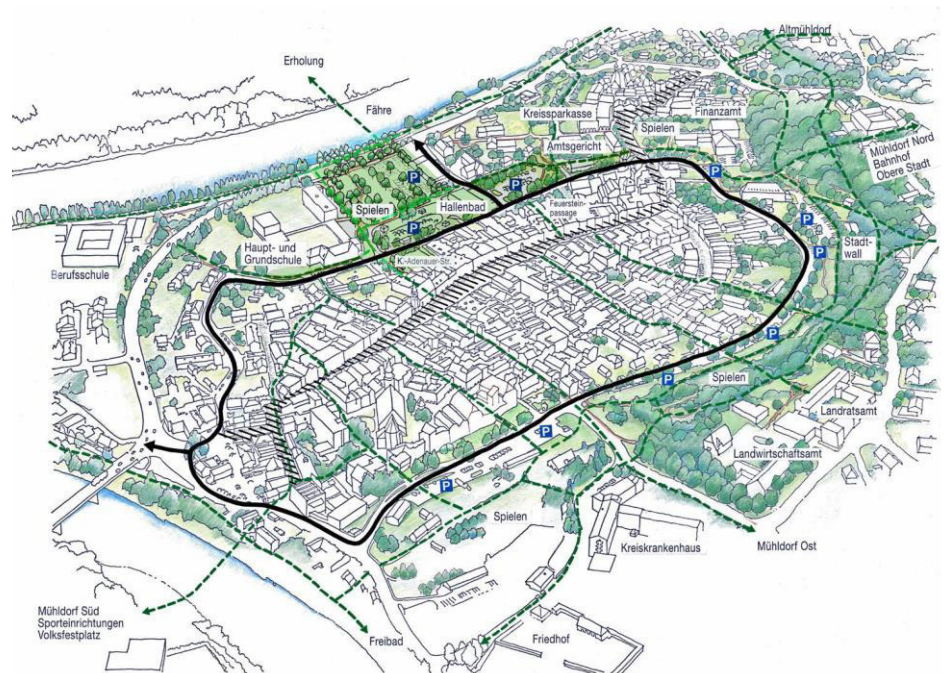


Abb.39
Stadt- und Grüngürtel

Darstellung:
Plankreis, 1997

In 18 Jahren erfolgreicher Altstadtsanierung wurden wesentliche Vorhaben aus dem Maßnahmen- und Sanierungskonzept 1980 verwirklicht oder vorbereitet.

Die Ziele für die Zukunft wurden neu formuliert und skizziert. Die Stärkung des Altstadtgürtels als Funktionsgürtel mit Parkierungsflächen, Schließung des „kleinen Altstadttrings“, Fuß- und Radwegenetz und Ausgleichs- und Erholungsflächen (insbesondere im Bereich SÜMÖ) ist dabei eine wichtige Aufgabe.



Abb.40
Sanierungskonzept

Darstellung:
Plankreis, 1997

2.6.2 **Bewerbung zur kleinen Gartenschau „Natur in der Stadt“**

Leben im Einklang mit dem Fluss 2017

(Köppel Landschaftsarchitekten, 2010, Auszug)

Potentiale

- Naturschutz
- Wohnen am Fluss
- Erholung am Fluss
- Sport und Freizeit am Fluss
- Urlaubsregion
- Geschichte und Tradition

Defizite

- Räumliche Trennung von Stadt und Fluss durch ehem. B12 (Fehlen von geregelten Fußübergängen, eine einzige unauffällige Unterführung)
- Barriere Inn im Süden (Innbrücke einziger Verbindung zwischen Stadt und südlichem Inn-Ufer)
- Barriere Bahngelände, Eisenbahnlinien und Inn-Kanal im Norden
- Fehlen zentraler Verbindungen zur Verknüpfung von Stadt – Fluss – Natur
- Schlechter Ausbau bzw. Fehlen von Fuß- und Radwegen
- Problematik Topografie (Innhangkanten)
- Konflikt Hochwasserproblematik
- Flussumfer aufgrund Verbau und unnatürlicher Steinschüttungen z.T. weder nutz- noch erlebbar
- Naturraum südlich des Inns durch Aufforstung untypischer Arten und Monokultur von Fichte und Pappel



- Fehlender Grüngürtelschluss um Altstadt kern
- Fehlende Grünvernetzung in Straßenräumen
- Fehlende Sichtverbindungen zwischen Stadt und Fluss
- Unterbrochene Wegeverläufe am Inn-Ufer
- Kein barrierefreier Anschluss von Bahnhof und Stadt
- Marode Wegeverbindungen

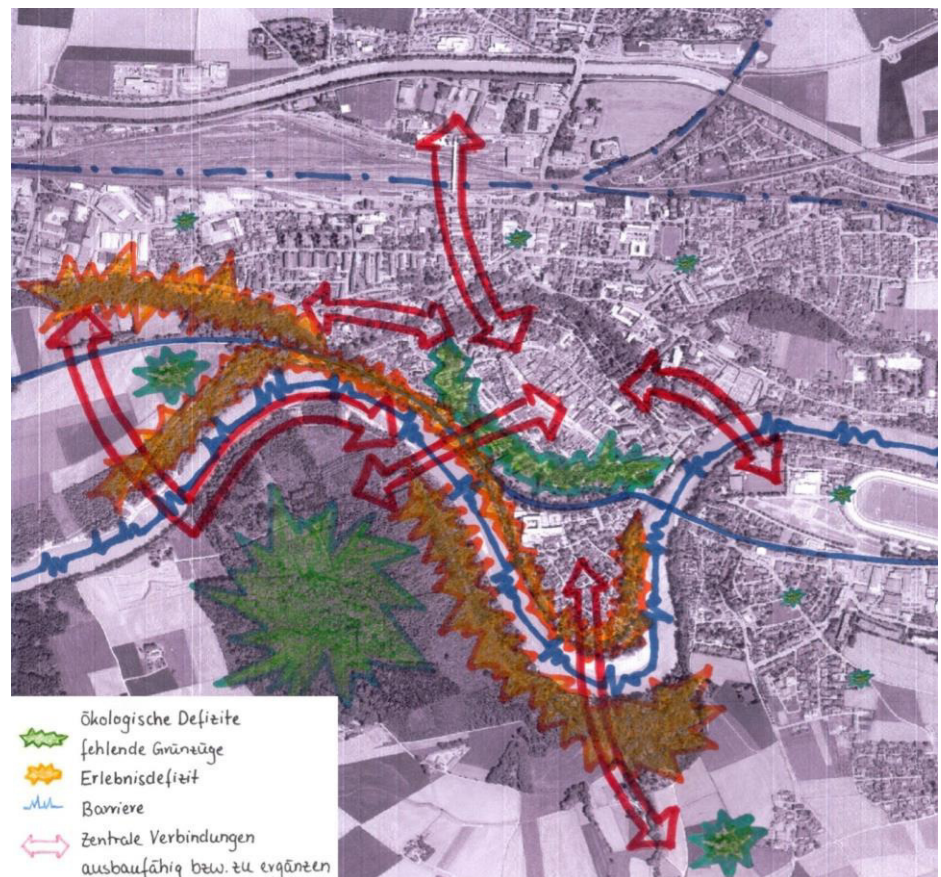


Abb.41
Defizite

Darstellung:
Köppel, 2010

Maßnahmen und Ziele

- Stärkung und Schließung des vorhandenen Grüngürtels um den Altstadt kern
- Erhaltung und Verbesserung Biotop Inn-Handkante
- Stärkung und Betonung der dauerhaften Verbindung Stadt – Inn – südliche Innbereiche
- Renaturierung Innverlauf, Freizeitnutzung
- Verbesserung Grünvernetzung mit Fuß- und Radwegen
- Verbindung über den Inn
- Unterführung Staatsstraße
- Barrierefreier Turm als Verbindung Bahnhof – Stadt
- Repräsentative Aufwertung Unterführung Staatsstraße
- Maßnahmen zur Hochwasserfreilegung

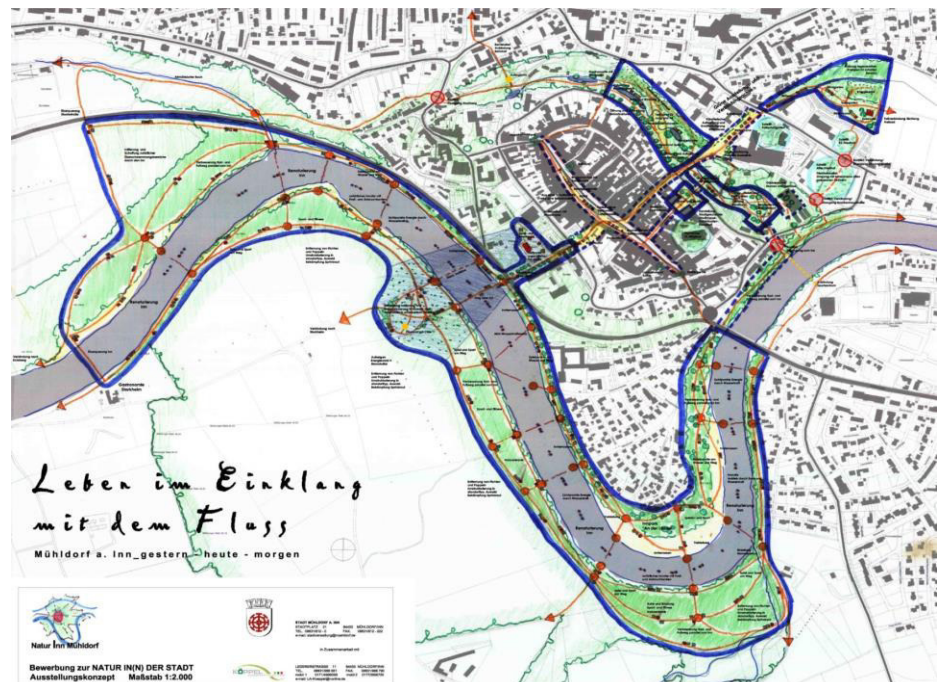


Abb.42
Maßnahmen und Ziele

Darstellung:
Köppel, 2010

Das Konzept zur „Natur in der Stadt“ soll die Barriere der Staatsstraße aufbrechen und den Fluss wieder erlebbar machen. Der Schwerpunkt liegt thematisch auf Naturschutz in Verbindung der Flussnutzung. Wie früher soll die Stadt in das Fluss- und Naturgeschehen integriert werden sowie soll künftig die Stadt mit seinen Bürgern wieder mit dem Fluss leben können.

Für die kleine Gartenschau 2017 und 2019 erhielt die Stadt Mühldorf a. Inn keinen Zuschlag. Ein Konzept für eine erneute Bewerbung zur Gartenschau liegt vor, wurde jedoch vorerst zurückgestellt.

2.6.3 Landschaftsplan Mühldorf a. Inn - Ideen in Verbindung mit Vorbereitung zur kleinen Gartenschau „Natur in der Stadt“ Mühldorf zum Inn 2024 (mahl gebhard konzepte 2017, Auszug Stadtratspräsentation)

Stärken

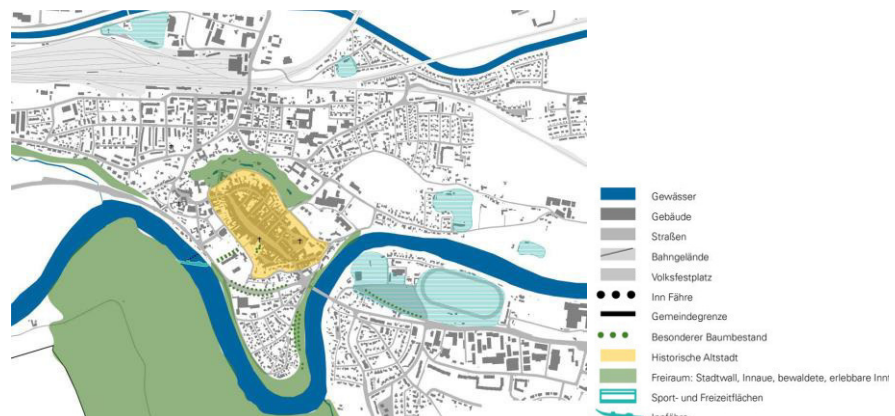


Abb.43
Analyse Innenstadt, Stärken

Darstellung:
mgk, 2017



Schwächen

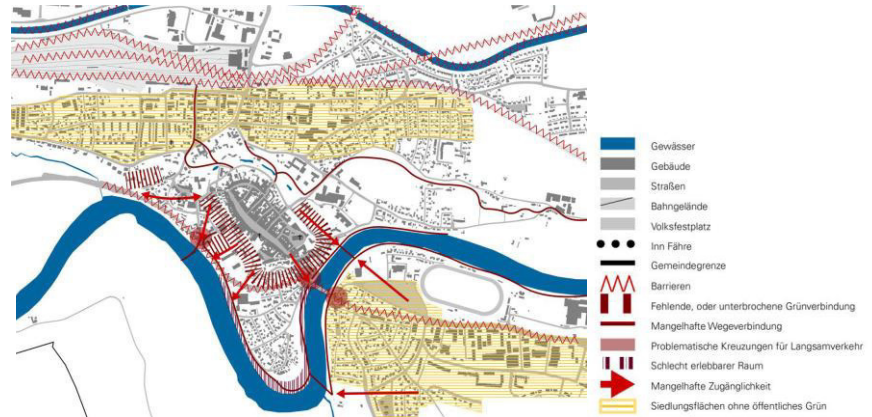


Abb.44
**Analyse Innenstadt,
Schwächen**

Darstellung:
mgk, 2017

Potentiale

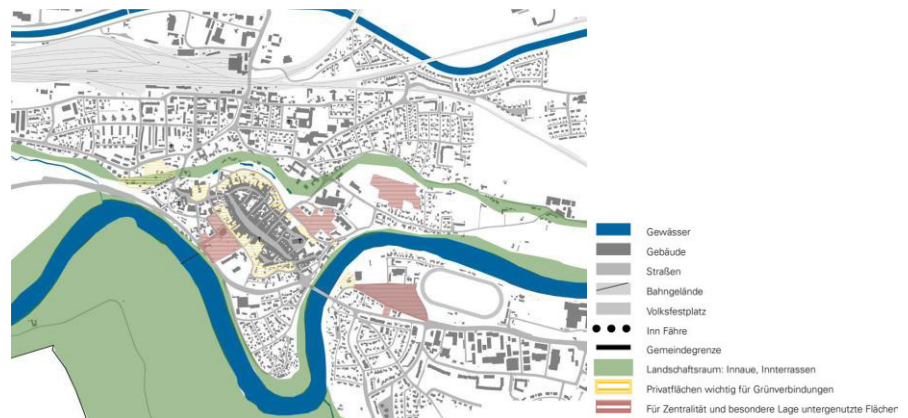


Abb.45
**Analyse Innenstadt,
Potentiale**

Darstellung:
mgk, 2017

Grünvernetzung

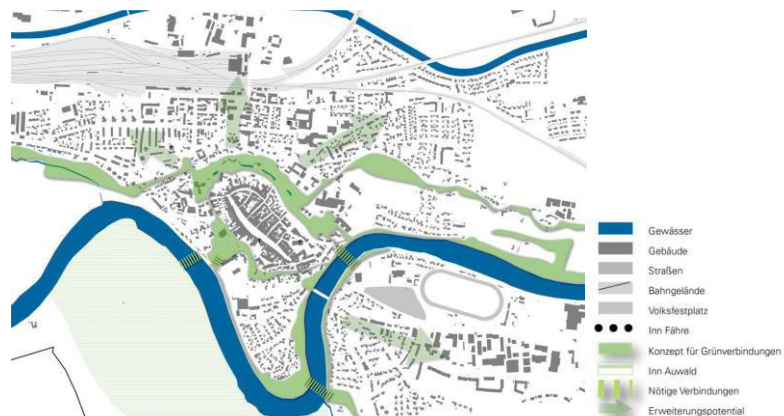


Abb.46
**Analyse Innenstadt,
Grünvernetzung**

Darstellung:
mgk, 2017



Ideen / Gesamtkonzept zur Gartenschau „Mühdorf zum Inn“

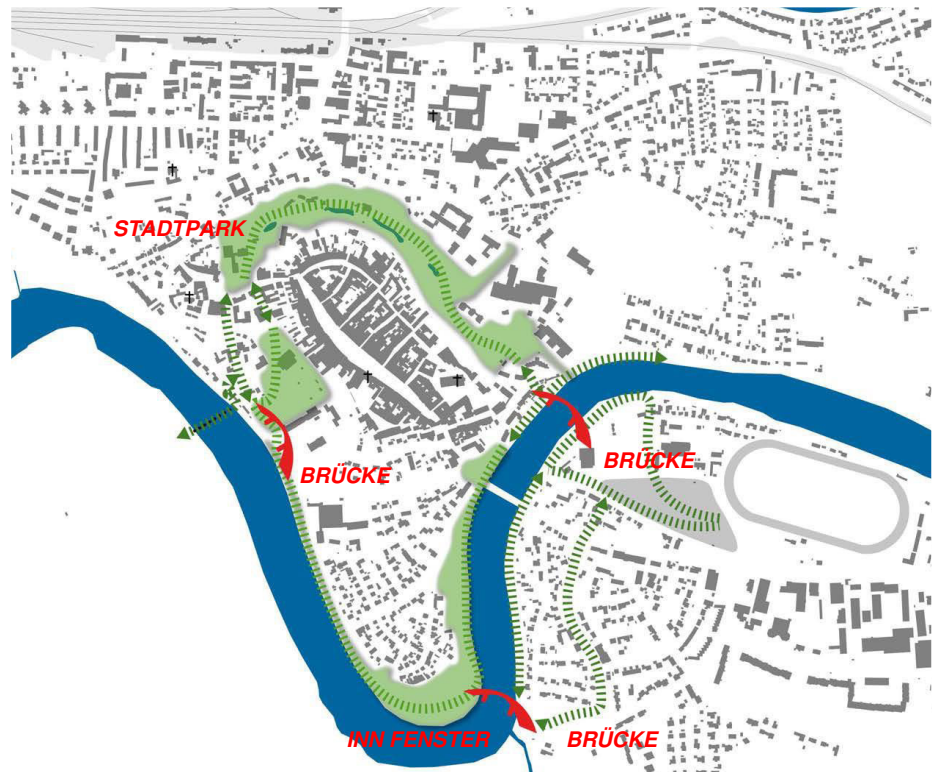


Abb.47
Natur in der Stadt,
Ideen

Darstellung:
mgk, 2017

INN FENSTER



STADTPARK



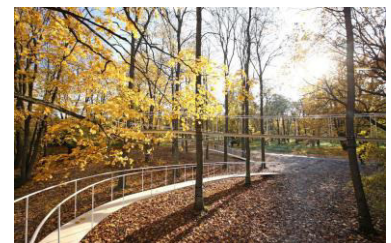
BRÜCKEN SCHLAGEN



STADTPARK ZUM INN



STADTWALL STADTPARK





2.6.4 Sportraumentwicklungsplanung (Planwerk, VA 2015)

Im Dezember 2015 wurde dem Stadtrat ein Maßnahmenkonzept zur Sportentwicklung in Mühlendorf a. Inn vorgestellt, das die Zukunftsfähigkeit des derzeitigen Sportstättenbestandes prüfen und Vorschläge zur weiteren Entwicklung aufzeigen soll.

Die Sportraumentwicklungsplanung für Mühlendorf a. Inn versteht sich als integraler Bestandteil einer gesamtstädtischen Stadtentwicklungsstrategie. Somit stellt sie einen engen Bezug zu den Querschnittsbelangen des Wohnens und Arbeitens, der Bildung und Kultur, der Freizeit und des Tourismus her. Mit dem strukturellen Wachstum Mühlendorfs a. Inn sind erhebliche öffentliche Herausforderungen zur Bereitstellung sozialer und technischer Infrastruktur verbunden. In der wachsenden Stadt Mühlendorf a. Inn sollte die Sport- und Bewegungsinfrastruktur in angemessener Weise mitwachsen.

Diesem Anspruch ist die Sportraumentwicklungsplanung verpflichtet.

Thesen zur generellen Ziel- und Handlungsorientierung

Handlungsziele im demografischen und soziokulturellen Kontext:

- Stärkung der Wahrnehmung Mühlendorfs a. Inn als Stadt, in der Sport und Bewegung eine beachtliche Bedeutung hat und auch damit Zuzugsanreize schafft.
- Erhaltung und Neuschaffung attraktiver und zugänglicher Sport- und Bewegungsangebote für alle Mühlendorfer der unterschiedlichen Sozialmilieus, Altersgruppen und Lebensbereiche („Sport für Alle“).
- Verankerung des Sportgeschehens, innerhalb und außerhalb von Sportvereinen, als festen Bestandteil des gesellschaftlichen Lebens in Mühlendorf a. Inn.
- Wertschätzung und Attraktivierung der Sportstätten als wichtige Orte des sozialen Zusammenhalts und bürgerschaftlichen Engagements.
- Weiterentwicklung und Intensivierung der Kooperation von Schulen / Bildungsträgern und Sportvereinen.
- Verstärkte Aktivierung und Nutzbarmachung der Wechselwirkungen von Sport und Gesundheit für alle Altersgruppen.
- Förderung der Inklusion auch durch sukzessiven Ausbau barrierefreier Sport und Sportraumangebote.

Handlungsziele im regionalen und überregionalen Kontext:

- Weiterentwicklung Mühlendorfs a. Inn als einen der zentralen Sportorte in der Region.
- Stärkung besonderer, regional und teilweise überregional bedeutsamer Sportangebotsprofile.
- Verknüpfung der Mühlendorfer Sportstätten, Sport- und Bewegungsraumangebote mit den bewegungstouristischen Zielortqualitäten Mühlendorfs a. Inn.
- Interkommunale Kooperation mit den benachbarten Kommunen in der Abstimmung der Standortprofile der Sportinfrastruktur.

Handlungsziele im stadtwirtschaftlichen Kontext:

- Konzentration der Kräfte, Festlegung von Vorrangigkeiten in der Unterstützung und Finanzierung der vorhandenen Sportinfrastruktur.
- Bewirtschaftung und Betreuung der Sportanlagen im aktiven Zusammenwirken von Stadt und Sportvereinen.
- Angemessene Unterstützung der aktiven Mühlendorfer Sportvereine seitens der Stadt im Bemühen um die Vermeidung von Defiziten in der Bewirtschaftung von Sportanlagen.

Handlungsziele im ökologischen Kontext:

- Schrittweise energetische Erneuerung hochbaulicher Sportinfrastruktur.
- Stärkung der Qualität und Attraktivität zentraler Sportstandorte, Verbesserung der nahräumlichen Erreichbarkeit der Sportstandorte (insbesondere für Kinder und Jugendliche).
- Weiterentwicklung der Fuß- und Radwegenetze in ihrer Doppelfunktion als Mobilitätsträger und zugleich Sport- und Bewegungsräume in der Alltagsverknüpfung der Wohn- und Arbeitsorte mit den Zielorten der sozialen, kulturellen und Sportinfrastruktur.

Sportraumbestand

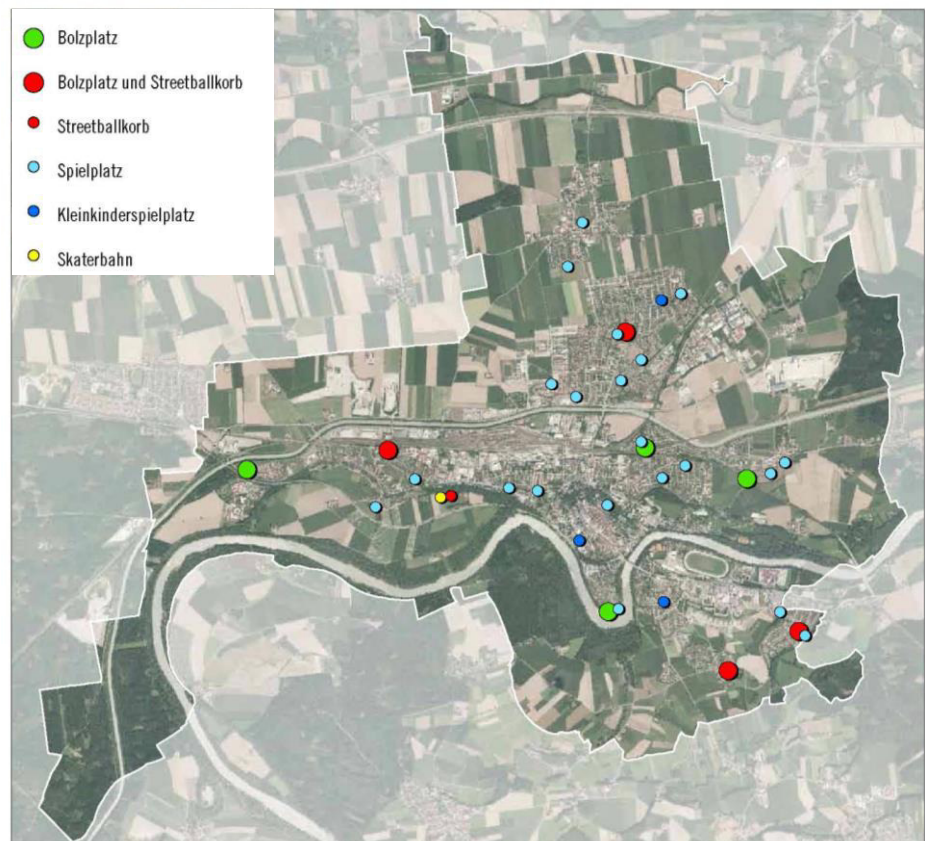


Abb.48
Sporträume im öffentlichen Raum

Darstellung:
Planwerk, 2015

Die Untersuchung beinhaltet die Bestandsaufnahme und Analyse aller bestehenden Sportstätten und Sportvereine der Stadt.



Die Sportraumentwicklungsplanung Mühlendorf a. Inn zielt grundsätzlich darauf ab, vorhandene Ressourcen zu nutzen und zu stabilisieren sowie dort, wo es notwendig und sinnvoll ist, neue Ressourcen und damit auch Flächen zu erschließen.

Rechnerischer Sportflächen-Versorgungsgrad

Mühlendorf a. Inn verfügt insgesamt über 108.000 qm Netto-Sportaußenflächen, darunter 6 Rasen-Großspielfelder (38.000 qm), 16 Tennisfelder (10.500 qm), normgebundene Leichtathletikanlagen und Kleinfeldern (15.500 qm) sowie ca. 44.000 qm normungebundene Sportaußenflächen. Der rechnerische Bedarf an Sportaußenflächen (Orientierungswert 2,5 qm pro Einwohner) bewegt sich, unter Anrechnung einer künftigen / mittelfristigen Bevölkerungsanzahl Mühlendorfs a. Inn von 20.000 Einwohnern (50.000 qm) und von weiteren 25.000 qm für die Versorgungsfunktion als Kreisstadt bei ca. 75.000 qm.

Die Turn- und Sporthallen ergeben insgesamt einen Nettoflächen-Bestand von 5.500 qm. Die rechnerische Versorgungsbilanz der Sportinnenflächen eine nahezu vollständige Bedarfsdeckung. Entsprechend sind sämtliche Sporthallen (mit Ausnahme der ESV-Halle) zu fast allen relevanten außerschulischen Nutzungszeiten komplett belegt. Angenommen wird ferner dass es einen größeren Bedarf nach kleinen, öffentlich nutzbaren Bewegungsräumen für Indoor-Fitness / Gymnastik, Yoga, ThaiChi etc. gibt, für die die Sporthallen kein adäquaten Räume bieten. Zudem wurde aus der von der Stadt Mühlendorf a. Inn durchgeführten Sportvereinsbefragung 2014 eine Übersichtsmatrix entwickelt, aus der sich die Mitgliederstrukturen der Mühlendorfer Sportvereine, deren genutzte Standorte / Sportstätten sowie deren jeweilige Probleme, Wünsche und Anregung erkennen.

Standortszenerien und Standortkonzepte

Daraus abgeleitet wurden verschiedene Standortszenerien und Standortkonzepte entworfen. So wurden unter dem Fokus „Fußball“ z.B. die Entwicklungsszenarien

- Dezentralisierung
 - Zentralisierung und
 - Profilierung und Vernetzung
 - Sportzentrum am Inn und Fußball-Schwerpunktstandort
- mit verschiedenen Varianten durchgespielt.

Als potentielle Neustandorte wurden ein Standort an der Harthäuser Straße sowie ein Standort am „Mettenheimer Dreieck“ vorgeschlagen und bewertet. In die Bewertung eingeflossen sind Themen:

- Lagebeziehung zu den Siedlungsbereichen, Erreichbarkeit für die Nutzer
- Planungsrechtliche Rahmenbedingungen
- Grad der räumlichen Synergien mit anderen Sportstätten
- Grad der Konkurrenz mit anderen Entwicklungs- und Nutzungsinteressen
- Investitionen zur Standortentwicklung



Aus sportfachlicher Sicht sowie unter den Gesichtspunkten einer nachhaltigen Freihaltung von offenen, unverbauten Landschaftsräumen kann dem Standort Harthäuser Straße eindeutig der Vorzug gegeben werden. Letztlich werden darüber jedoch die politischen Gremien der Stadt Mühlendorf a. Inn zu entscheiden haben. Im Planungsfall des Mettenheimer Dreiecks würde es außerdem auf die politische Entscheidung in der Gemeinde Mettenheim ankommen.

Unabhängig davon, welches Szenario oder welcher Neustandort für den Fußballsport verfolgt wird, ist bis zur Realisierung der damit verbundenen umfassenden Infrastrukturmaßnahmen eine mehrjährige Übergangszeit zu bewältigen, die bereits einzelne Verbesserungen im Sportinfrastrukturangebot einschließen sollte. Hierfür wurden wiederum verschiedene Szenarien durchgespielt.

Sonstige Belange und Maßnahmen zur Verbesserung der Sport- und Bewegungs-Infrastruktur in der Stadt Mühlendorf a. Inn

Sportstätten an den Schulstandorten

Neben Infrastrukturmaßnahmen werden Empfehlungen für weitere überwiegend kleinere Maßnahmen an den jeweiligen städtischen Schulstandorten gegeben.

Angesichts der dynamischen Wohnungsentwicklung mit entsprechendem Bevölkerungszuwachs ist längerfristig mit dem Bedarf weiterer Grundschulkapazitäten zu rechnen. Vorteilhaft wäre die Vorhaltung eines weiteren Grundschulstandortes in der Nähe der Mittelschule.

Sonstige Sportstätten des vereinsorganisierten Sports

In den aufgeführten Szenarien wurden vor allem die Belange des TSV 1860 Mühlendorf a. Inn und des FC Mühlendorf a. Inn behandelt. Die Sportraumbelange des sonstigen vereinsorganisierten Sports wurden analysiert und Vorschläge für kleinere bauliche Veränderungen aufgelistet.

Sonstige städtische Sportstätten und Einrichtungen freier Träger

Hier werden folgende Vorschläge zur Verbesserung des Angebots aufgelistet:

- Städtische Eisbahn
Bezogen auf die übrige Betonfläche der Eisbahn ist zu überlegen, ob sie im Sommer - außerhalb der Zeit des Volksfestes – für den Einradsport zur Verfügung gestellt werden kann.
- Jugendgästehaus
Die sportbezogene Ausrichtung des Jugendgästehauses bildet einen festen Bestandteil dessen Programms. Im Falle einer Realisierung des Szenarios IV mit einem Neustandort für den FC Mühlendorf a. Inn im Nordraum der Stadt wäre die Möglichkeiten der Übernahme des Großspielfeldes in der Rennbahn sowie des Vereinsheims der ehem. SpVgg zu prüfen.
- Hallenbad
Die Stadt Mühlendorf a. Inn verfügt über ein hervorragendes Sommer-Freibad (für das übrigens frühere morgendliche Öffnungszeiten zu empfehlen sind, damit es auch für Frühschwimmer vor Beginn der Arbeit attraktiv ist). Demgegenüber bildet das Hallenbad mit 25-m-Becken ohne durchgängige Schwimmtiefe kein



adäquates Angebot für den heutigen Bedarf. Langfristig avisiert die Stadt Mühlendorf a. Inn die Errichtung eines neuen Hallenbades am Standort des Sommer-Freibades an der Ahamer Straße. Optimal für den Schwimmsport wäre die Anlage eines Innenbeckens für Streckenschwimmer (25 oder 50 m), ein separater Kinder- und Nichtschwimmerbereich und ein Durchschwimmkanal zwischen dem Hallenbad und einem, dann allerdings in der kalten Jahreszeit zu beheizenden, kleineren Außenbecken.

Sport- und Bewegungsangebote in der Natur / im öffentlichen Raum

- Spiel- und Bolzplätze
Der Maßnahmenkatalog enthält bezogen auf die einzelnen Plätze z.B. Verbesserungsvorschläge zur Beleuchtung oder Ballfangzäunen.
- Skate- und Bikepark bzw. Mountainbike- und BMX-Anlage
Kinder und Jugendliche in Mühlendorf a. Inn wünschen sich einen geeigneten Parcours für Dirt-Bike, Skaten und auch Einradfahren. Da derartige Nutzungen an dem gewünschten Standort aufgrund konkurrierender Nutzung nicht realisierbar sind, wird angeregt, zumindest für Dirt-Bike / Mountainbike einmal die ehemalige Kiesgrube (östliche Grube) an der Nordtangente in den Blick zu nehmen. In der Kiesgrube könnten verschiedene Dirt-Bike und Mountainbike-Parcours unter aktiver Mitwirkung von Kindern und Jugendlichen modelliert werden. Voraussetzung wäre eine entsprechende kontinuierliche Betreuung der Aktivitäten an diesem Ort.
- Fahrradwege und -routen
Die Region verfügt über ein streckenweise gut ausgebautes Fahrradwege- und Fahrradroutennetz, in das das Gebiet der Stadt Mühlendorf a. Inn eingebunden ist. Der Radweg entlang der Nordtangente nördlich des Innwerkkkanals stellt eine beispielhafte fahrbahnbegleitende Fahrrad-Wegestrecke dar, die sich aufgrund ihrer Breite und ihres Belages streckenweise sogar für das Inline-Skaten eignet.
Allerdings gibt es teilweise auch Defizite. Der Innradweg weist z.B. an einigen Stellen schadhafte Beläge auf. So wäre es ferner sinnvoll und aus Gründen der Verkehrssicherheit geboten, vor allem außerorts entlang der Kreis- und Staatsstraßen ohne bisherige Radwege separate, durch einen Grünstreifen von der Fahrbahn getrennte Asphaltwege anzulegen. Neue und zu erneuernde Radwege sollten mit feinkörniger Asphaltdecke versehen werden, um damit in flachem Gelände auch für den Inline-Skater-Sport geeignete Strecken anzubieten. Dieses kommt ferner anderen Nutzern, z.B. mit Rollstühlen, zu Gute.
Aus gutachterlicher Sicht käme der Anlage separater, fahrbahnbegleitender Asphaltwege entlang der Kreisstraße Richtung Mettenheim und entlang der Altmühlendorfer Straße eine besondere Priorität zu.
Entlang der Bahntrasse Richtung Töging könnte ggf. eine durchgängige bahnbegleitende Wegeverbindung für Radfahrer und Fußgänger ausgebaut werden.
- Wege zum Joggen und Walken

Wege durch Naturräume eignen sich besonders zum Joggen und Walken. Dazu gehören zuallererst die Wege entlang des Inn, der Weg am Altmühlendorfer Hang, aber im örtlichen Bezug auch der Weg entlang des Stadtwalls mit den Rampenwegen in die obere Stadt. Zu begrüßen wäre es, wenn die lange Treppe zwischen unterer und oberer Stadt eine Qualität erhielte, die einen attraktiveren Auf- und Abstieg ermöglicht.

Empfohlen wird die Erstellung eines Bewegungsraumkonzeptes für den Bereich Stadtwall, dass auch wichtige äußere Verflechtungsbeziehungen (zum Stadtplatz, zum Bahnhof, zum Gymnasiums- und Berufsschulstandort, etc.) berücksichtigt.

Im Sinne des traditionellen Trimm-Dich-Pfad-Gedankens können entlang der Wege in der Natur einfache Trimmangebote ergänzt werden.

Organisatorische Empfehlungen zu

- Ansprechpartner für den Sport in der Stadtverwaltung
- Pflege und Bewirtschaftung von Sportanlagen
- Kooperation und Koordination Mühlendorfer Sportvereine
- Ausbau des Sportportals
- Aktualisierung der Sportförderrichtlinien

2.6.5 Entwicklungskonzept Stadtwall (Lohrer / Hochrein, 2017)

Im Mai 2017 wurde dem Stadtrat ein Konzeptentwurf zur Umgestaltung des Stadtwallparkes vorgestellt.



Abb.49
**Konzept Stadtwall
Übersicht**

Darstellung:
Lohrer / Hochrein, 2017

Im Rahmen dieses Konzeptes wurde der Bestand bewertet und Vorschläge zur Verbesserung und Pflege der bestehenden Anlagen sowie Weiterentwicklungen vorgestellt. Durch konkrete Maßnahmen soll der Stadtwall attraktiv aufgewertet werden und als innerstädtischer Grünraum bewahrt werden.



Planungsziel

Die Idee des Stadtwalles, der die Altstadt mit einem Grünraum umfasst, soll herausgearbeitet und ein einheitlicher Grünraum entwickelt werden. Dabei dient der Bestand des Stadtwallparks grundsätzlich als Leitbild. Die einzelnen Elemente, Baumreihe, offene Rasenfläche, Solitärbaum, Wasser und Hangwald, werden durch Pflegemaßnahmen und punktuelle Eingriffe bestärkt und klar leserlich dargestellt. Diese bestimmende Ordnung soll auf den südöstlichen Grünraum übertragen werden, um dem Grünzug als Ganzes ein einheitliches und zusammenhängendes Bild zu verleihen.

Ziel ist ein klar strukturierter Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität für alle Altersgruppen, der die Bedeutung des ehemaligen Stadtwalls für die städtebauliche Entwicklung der Kreisstadt Mühlendorf a. Inn unterstreicht.

Entwurfsgedanken



Abb.50
**Konzept Stadtwall
Regelschnitt**

Darstellung:
Lohrer / Hochrein, 2017

Rahmen des Parkes

Die bewaldete Hangkante stellt einen wichtigen Baustein im Stadtwallpark dar. Der Baumbestand fasst die Parkfläche Richtung Nordosten und bildet einen besonderen Rückhalt für das ganze Gelände. Diese wichtige Rolle verliert sich derzeit im Südosten und soll deshalb hier genauso wirksam und sinnig etabliert werden.

Die Senkrechtparkplätze entlang Am Stadtwall werden bereits im Bestand von Bäumen unterbrochen. Die unvollständige Baumreihe wird vervollständigt und bildet somit einen durchlässigen Abschluss des Parkes zur Altstadt hin. Die Schnitthecken, welche auf Sichthöhe die PKWs ausblenden und dabei den Blick auf die Altstadt zu lassen, werden ergänzt.

Offene Freifläche

Die Kernzone des Parks stellt eine offene Rasenfläche mit Solitärbäumen und kleinen Baumgruppen dar. Hier wird in erster Linie auf den guten Bestand zurückgegriffen und dieser gegebenenfalls ergänzt.

Der Unterwuchs wird entfernt um ein klareres Bild zu erzeugen. Dieses offene Erscheinungsbild erzeugt eine spannungsvolle Szenerie im Kontrast zu den dicht gefassten Rändern des Stadtwallparks. Das bestehende Wegenetz wird ergänzt, um den Park sinnig mit der Umgebung zu vernetzen.

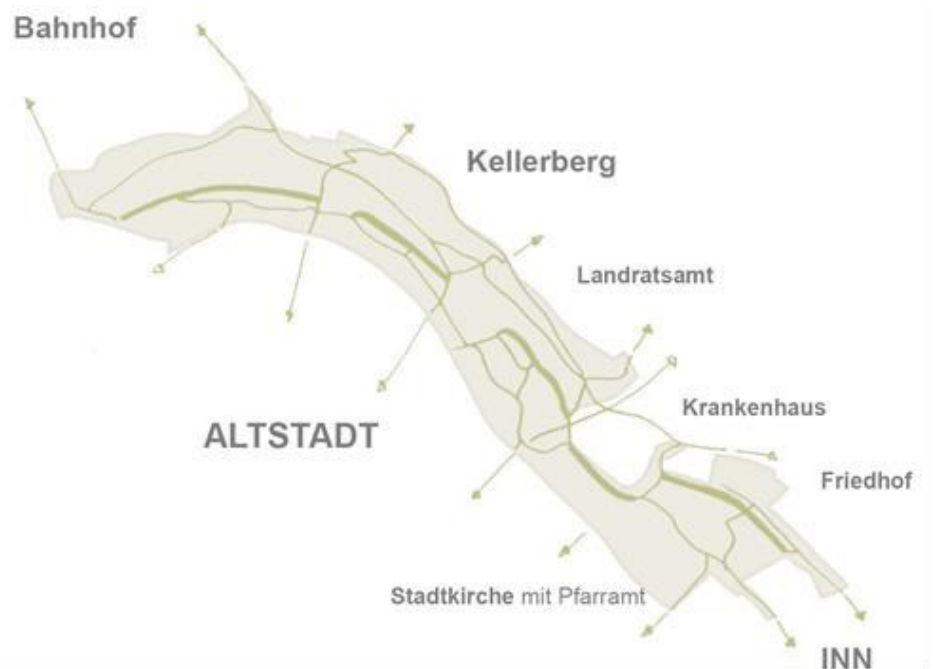


Abb.51
**Entwicklungskonzept
Vernetzung**

Darstellung:
Lohrer / Hochrein, 2017

In der Darstellung der Vernetzungen wird die Bedeutung der Anlage zwischen der historischen Altstadt am Fusse des Hangwaldes und den öffentlichen Einrichtungen oberhalb der Hangkante sowie der Verknüpfung zum Bahnhof deutlich.

Hecke an Funktionsbereichen

Im und am Parkkörper liegen verschiedene Flächen, die funktionale Aufgaben erfüllen, aber dem offenen Parkcharakter entgegen wirken. Um eine klare räumliche Ordnung zu bekommen werden entlang der Parkierungsflächen, am Wasserschlösschen mit Biergarten, einem Privatgrundstück und den Spielplätzen halbhohe, im Stehen überschaubare Schnithecken platziert. Dadurch wird ein schärferes Gesamtbild gezeichnet und die Parkanlage strahlt mehr Ruhe aus.



Wasserflächen

Die bestehenden Weiher sind nicht nur dekorativ, sondern sollen in erster Linie das aus dem Hang tretende Wasser sammeln. In dieser Logik und mit Wasser als Anziehungspunkt wird entlang des gesamten Hangs ein Wasserlauf etabliert. Zum einen als sinnstiftendes Gestaltelement, als auch zum Auffangen von Schichtwasser aus dem Hang. Quelltöpfe sollen das Wasser gezielt in das System überleiten sowie sicht- und hörbar inszenieren.

Die Ufer der Weiher werden in Stand gesetzt und durch standortgerechte, blühende Pflanzen ergänzt. Auf der Hangseite der Wasserflächen wird durch den neu angelegten Hangfußweg das Ufer erneuert.

Im Rahmen einer Feinuntersuchung zur Umgestaltung der Ledererstraße wurden die bestehenden Stadtweiher hinsichtlich einer möglichen Energiegewinnung untersucht. Diese Möglichkeit sollte bei konkreten Maßnahmenkonzeptionen mit berücksichtigt werden.

Hangfußweg

Der Fußweg entlang des Hangfußes soll das gestalterische Bindeglied für die gesamte Parkanlage darstellen. Zum einen wird es von dem Wasserlauf begleitet und somit frisches Quellwasser zugänglich gemacht. Zum anderen wird der Weg das hangseitige Ufer der Wasserflächen neu definieren. Hier soll eine klarere und gebaute Uferkante entstehen, die einen spannungsvollen Kontrast zum sehr natürlich wirkenden Park stellt. Aus der Uferkante heraus können sich Stufen und das Kneipbecken herausentwickeln und somit ein unaufdringlicher Zugang zum Wasser entstehen. Vorgelagert Wasserpflanzen lockern die starre Uferkante Stellenweise wieder auf.

Spielplatz

Der bestehende Spielplatz besticht besonders durch seine Aneignung der Topographie. So gibt es derzeit zwei Rutschen, die das Gefälle der Hangkante nutzen. Problem ist die verdichtete und vegetationslose Hangoberfläche. Durch fehlenden Bewuchs erodiert der Hang durch Oberflächenwasser und macht die Rutschen zu einem unsicheren Spielort.

Die Errichtung eines neuen Rutschenturmes ist beauftragt.



Abb.52
**Konzept Stadtwall
Nutzflächen**

Darstellung:
Lohrer / Hochrein, 2017

Leitgedanken und Entwicklungsziele für den Stadtwallpark

- Langfristiger Erhalt des Stadtwalls als Erholungsfläche als Teil des Grüngürtels (Stadt- und Funktionsgürtel)
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität für alle Generationen und damit Verbesserung des Wohnumfeldes in der dichten Altstadt
- Inszenesetzen des Wassers, z.B. durch Kanalisation des Hangwassers und Neugestaltung der Uferbereiche
- Nutzbarmachung des bestehenden Spielplatzes (Rutsche)
- Vermeidung weiterer Verbauungen, Sicherung bestehender freier Flächen
- Erweiterung Wegenetz
- Verkleinerung der Parkplatzflächen im Osten

Die Stadt Mühldorf a. Inn hat zwischenzeitlich entschieden, dass zur Aufwertung des Spielplatzes ein Rutschenturm mit zwei verschiedenen Rutschen aufgestellt wird. Für Erwachsene wurden Fitnessgeräte zur attraktiven Nutzungsergänzung des Stadtwallbereiches aufgestellt.



2.6.6 Landschaftsplan
(mahl gebhard konzepte, 2018, laufend)

Auszug aus Analyse, Bürgerwerkstatt Natur-Landschaft-Freiraum

Parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde auch die Erstellung eines neuen Landschaftsplanes beschlossen. Dieser ist aktuell in Bearbeitung. Erste Ergebnisse aus der Analyse wurden in der Bürgerwerkstatt Natur Landschaft Freiraum im Juni 2018 vorgestellt. Dabei wurden neben der Zusammenstellung aller Schutzgebiete und Schutzgüter in Mühlendorf a. Inn auch bereits erste Zielvorstellungen für Mühlendorf a. Inn formuliert.

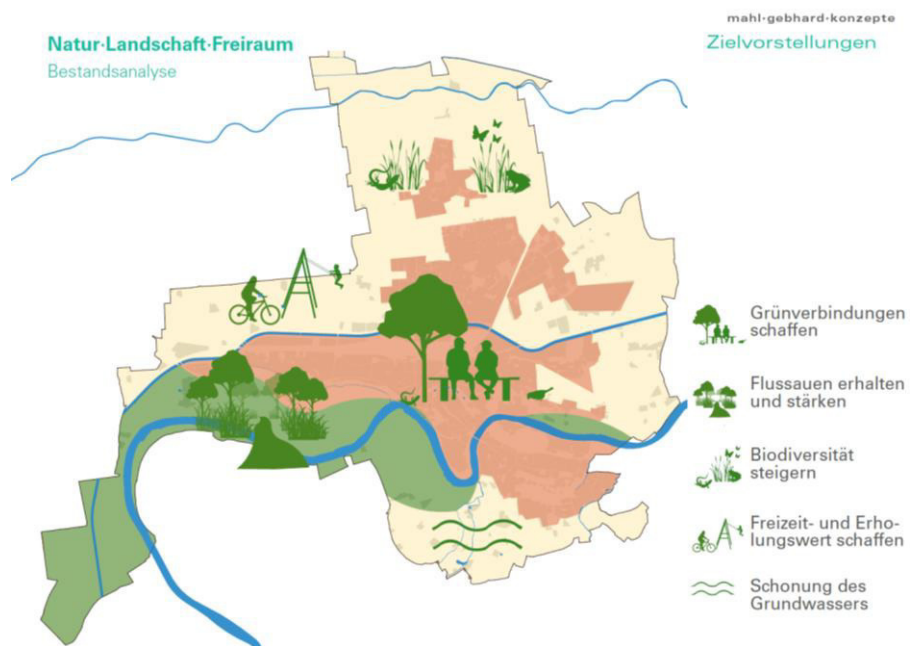


Abb.53
**Präsentation
Natur Landschaft Freiraum
Bürgerwerkstatt
18.06.2018**

Darstellung:
mgk, 2018

Im Anschluss an die Präsentation bestand für die Bürger die Möglichkeit ihre Bedürfnisse und Wünsche als Anregungen einzubringen. (Zusammenfassung in der Anlage)



Abb.54
**Bürgerwerkstatt
18.06.2018**

Quelle:
Foto Plankreis, 2018



2.6.7 Stand der Umsetzung

Im Neuordnungskonzept 1997 lag ein Schwerpunkt auf dem Mühlendorfer **Stadt- und Grüngürtel**. Die Stadt Mühlendorf a. Inn konnte in verschiedenen Bereichen hier bereits ihre formulierten Ziele umsetzen. So entstand z.B. der Inn-Stadt-Park im Bereich der ehemaligen SÜMÖ. Durch das Freilegen der historischen Stadtmauer und des Stadtwalls in Teilbereichen und die Ordnung des Baurechts in verschiedenen Bereichen über Bebauungspläne konnte der Gürtel schrittweise weiter geschlossen werden.

Die mit den **Bewerbungen zur Gartenschau** formulierten Ziele stehen unter der Thematik der Gartenschau und haben daher ihren Schwerpunkt in der Flussnutzung und in der Weiterentwicklung des Inn-Stadt-Parkes und die Öffnung der Stadt zum Fluss. Weitere für die Stadt wichtige Grünräume, wie z.B. der Stadtwall, wurden dabei teils nur am Rande betrachtet.

Für diesen Bereich und für den Erhalt und die gezielte Weiterentwicklung der Grünanlage entlang der Hangkannte wurden im Rahmen eines **Entwicklungskonzeptes Stadtwall** im Mai 2017 konkrete Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung und Landschaftspflege vorgeschlagen.

In einer ersten Analyse zum **Landschaftsplan** wurden Stärken, Schwächen und Potentiale für die Innenstadt sowie Punkte für zu stärkende Grünnetzungen aufgezeigt. Parallel zur Bearbeitung des Landschaftsplanes wurde die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Als erster Schritt dieses gemeinsamen Prozesses fanden im Jahr 2018 mehrere Bürgerwerkstätten mit verschiedenen Themenschwerpunkten statt.

In der **Sportraumentwicklungsplanung** wurden zahlreiche Themen aus der Perspektive Sport angeschnitten und Maßnahmenvorschläge formuliert, die über die Entscheidung für einen neuen Fußball-Standort hinausgehen. Die Suche nach diesem ist jedoch Schwerpunkt des Konzeptes.

Mit den vorliegenden neueren Untersuchungen liegen aktuelle Konzepte zu den wesentlichen Freiräumen in der Mühlendorfer Altstadt vor, die das Neuordnungskonzept von 1997 stärken und konkretisieren. Weitere Konkretisierungen werden im Zuge des Landschaftsplanes erfolgen, der in den neuen Flächennutzungsplan integriert wird. Die Planungen hierzu sind 2018 angelaufen. Grundzüge und erste Zielvorstellungen des Landschaftsplanes sowie Möglichkeiten zur Verbesserungen der Grünstruktur in der Innenstadt wurden im Rahmen der **Bürgerwerkstätten** diskutiert.



FOLGERUNGEN

Weiterführung des Entwicklungskonzeptes für den Bereich Stadt- wall

- Sicherung der Ziele durch Bauleitplanung
- Zeitnahe Umsetzung der Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen, z.B. Spielplatz (*Aufwertung durch Rutschenturm läuft*)

Weiterführung des Stadtgürtelkonzeptes

- Integration weiterer Nutzungen zugunsten der Aufenthalts- und Wohnqualität in der Altstadt
- Weitere Vernetzung der Grünflächen durch Erhöhung des Grünflächenanteils und Ergänzung der Baumbestandes (v.a. südlich der Altstadt)
- Vermeidung weiterer Bebauung im Bereich des Stadtwalls
- Freihaltung bzw. Freimachung rückwärtiger Grundstücksbereiche zur Stärkung des Grüngürtels, Sicherung über Bebauungspläne
- Untersuchung für den Bereich Zentralparkplatz/ Tiefgarage / Hallenbad im Hinblick auf stärkere Durchgrünung und Verbesserung der fußläufigen Anbindung der Flächen an den Inn (im Zusammenhang mit Neuüberlegungen zu den bestehenden Parkplatzangeboten und weiteren ergänzenden Nutzungen) (*Durchführung Feinuntersuchung beschlossen*)

Verbesserung der Grünflächen- und Wegevernetzung, der Anbindung zum Inn und zu den Erholungs- und Freizeiteinrichtungen am anderen Innufer

- Verbesserungen in den Querungen von Barrieren (Stadtberg, Krankenhausberg, Friedhofstraße, Innstraße)
- ggf. neue Brückenschläge über den Inn
- Schaffung und stadträumliche Integration von Aufenthaltsbereichen am Fluss
- Sicherung und Einbindung historischer Grünflächen

Bewerbung zur kleinen Gartenschau weiter treiben, da bei einer Auswahl neue Möglichkeiten für eine nachhaltige Verbesserung der Grünstrukturen und Schaffung neuer Erholungsbereiche verbunden sind und dies langfristig zu einer weiteren Attraktivitätssteigerung führt



2.7 Integrierte Zusammenfassung von Werten und Mängeln, Chancen und Risiken

Das Aufzeigen von Werten, Mängeln, Chancen und Risiken dient rückblickend als Zusammenfassung der bis dahin gewonnenen Erkenntnisse bzw. ist Ergebnis aus der Reflektion der bestehenden Untersuchungen, Gutachten etc. für die Stadt.

Im Folgenden werden die wichtigsten Werte, Mängel, Chancen und Risiken in einer Übersicht dargestellt.

Mit den Mängeln wird nachgewiesen, dass in dem Untersuchungsgebiet (Altstadt und Obere Stadt) Missstände gem. §136 BauGB vorliegen, die die Anwendung des Besonderen Städtebaurechts erfordern.



WERTE

Gestalt

- Historischer Stadtkern, Inn-Salzach-Bauweise, Ensembleschutz
- hoher Anteil an denkmalgeschützten Gebäuden
- Ortsbildprägender Raum in weiten Teilen in Wert gesetzt
- sanierter Ortskern (Stadtplatz) wirkt identitätsstiftend

Funktionen

- lebendige Einkaufsstadt mit großem Einzugsbereich
- attraktiver Kulturangebot (Haberkasten, Stadthalle, etc.)
- zahlreiche öffentliche Einrichtungen und Versorgungseinrichtungen
- Oberzentrum (gemeinsames mit Waldkraiburg)
- Maßnahmen zur Stärkung der Wohnfunktion in der Altstadt
- Hochschulstandort
- Tourismusregion

Grün- und Freiraum, Landschaft

- attraktiver Landschaftsraum, Lage an einer Innschleife
- Stadt- und Grüngürtel um den Altstadtkern
- Stadtwall als Erholungsfläche direkt in / an der Altstadt
- Naherholungsgebiet jenseits des Inns, historische Innfähre

Verkehr und Wege

- Wichtiger Knotenpunkt der DB und Südostbayernbahn
- Nordtangente
- gut ausgebautes Netz an Wander- und Radwegen (inkl. Steg über den Innkanal)
- Beginnender Ausbau der Barrierefreiheit (Ledererstraße, Querungen Stadtplatz, Katharinenplatz ..)

Einzelhandel und Dienstleistungen

- kompakte Versorgungsstruktur
- sehr gutes qualitatives Angebot, guter Branchenmix
- überregionale Anbieter mit Magnetwirkung
- Stadtplatz mit hoher Aufenthaltsqualität
- Weitgehende Einschränkung zentrenrelevanter Sortimente in der Außenstadt
- gutes Angebot an Parkmöglichkeiten



MÄNGEL

Gestalt

- teils noch Bereiche mit mangelhafter Aufenthaltsqualität
- Bereiche mit strukturellem (Gestalt) Entwicklungsbedarf
- ortsbildprägende Gebäude im Altstadtbereich mit Leerstand / Sanierungsbedarf
- unterbrochene Arkadenstruktur am Stadtplatz

Funktionen

- Bereiche mit strukturellem (Funktion) Entwicklungsbedarf
- Hallenbad sanierungsbedürftig (bzw. Neubau)

Grün- und Freiraum, Landschaft

- Grünflächen mit Entwicklungs- und Aufwertungsbedarf und Bedarf der stärkeren Vernetzung
- Räumliche Trennung Altstadt und Inn durch stark befahrene Verkehrswege
- fehlender Grüngürtelschluss um den Altstadtkern
- unterbrochene Wegeverläufe am Innufer
- wenig Querungsmöglichkeiten des Inns

Verkehr und Wege

- starke Verkehrsbelastung in der Katharinenstadt
- fehlende Querungsmöglichkeiten der Innstraße / Berliner Straße für den Fußgänger zwischen Altstadt und Inn (Planungen laufen)
- Parkdruck in der Altstadt / Parkraumergänzungsbedarf
- lückenhafte Wegevernetzungen (z.B. Stadtwall zum Inn) und Vernetzung Obere Stadt – Altstadt
- mangelhafte Barrierefreiheit in der Altstadt und in der Verbindung zwischen Altstadt und Bahnhofsbereich
- unzureichendes Busnetz und Taktung

Einzelhandel und Dienstleistungen

- begrenzte Möglichkeiten für großflächige Ansiedlungen in der Altstadt



CHANCEN

Gestalt

- identifikationsstiftender Stadtkern mit historischer Bebauung (Alleinstellungsmerkmal)
- positiv laufender Sanierungsprozess mit hoher Akzeptanz in der Bevölkerung
- innerstädtische Flächenpotentiale mit potentiell identifikationsstiftenden Charakter (Turmbrauerei, Heilig-Geist-Spital)

Funktionen

- wertvolle Multifunktionalität der Innenstadt
- innerstädtische Flächenpotentiale für Nutzungsergänzungen
- Lage und bestehende Nutzungsstruktur haben Magnetwirkung für neue Ansiedlungen
- Kleinteilige Parzellenstruktur bietet Chancen für Kleinunternehmer und individuelle Entwicklungen
- neuer Standort für das Amt für ländliche Entwicklung
- ortsbezogenes Verantwortungsgefühl
- stetiges Einwohnerwachstum

Grün- und Freiraum, Landschaft

- einzigartiger attraktiver Landschaftsraum, Lage am Fluss
- Grüngürtel im direkten Anschluss an die Altstadt
- Bewerbung Gartenschau

Verkehr und Wege

- Verkehrskonzept zur Entlastung des Katharinenplatzes
- Neuer Steg über den Inn-Kanal
- Günstige öffentliche Anbindung an Zentrale Orte wie München

Einzelhandel und Dienstleistungen

- Maßgebliche Einkaufsstadt in der Region
- Hohe Aufenthaltsqualität
- Magnetwirkung der bestehenden Vielfalt



RISIKEN

Gestalt

- ggf. zu starke Einflussnahme durch Investoren

Funktionen

- kleinteilige, gewachsene Strukturen, z.T. nicht wirtschaftsfähig (v.a. im Einzelhandel)
-

Grün- und Freiraum, Landschaft

- Verhältnis Freiraum / Vernetzung zum bestehenden Parkdruck
-

Verkehr und Wege

- ggf. fehlende Möglichkeiten hinsichtlich einer barrierefreien Entwicklung in der Altstadt / Reaktion auf die Immobilität der Gesellschaft
- fehlende Möglichkeiten zum Grunderwerb für die Umsetzung von Verkehrskonzepten
- mangelhafte Integration größerer Parkieranlagen im Stadtgefüge
-

Einzelhandel und Dienstleistungen

- wachsender Druck der Wirtschaftlichkeit
- ggf. zu starke Einflussnahme durch Investoren



**Historische Altstadt
mit wertvollen Elementen**

- Ensemblebereich
- Einzeldenkmal
- Arkadenstruktur am Stadtplatz
- Seitengassen mit Schwippbögen
- Sanierungsgebiet Altstadt

Attraktiver Öffentlicher Raum

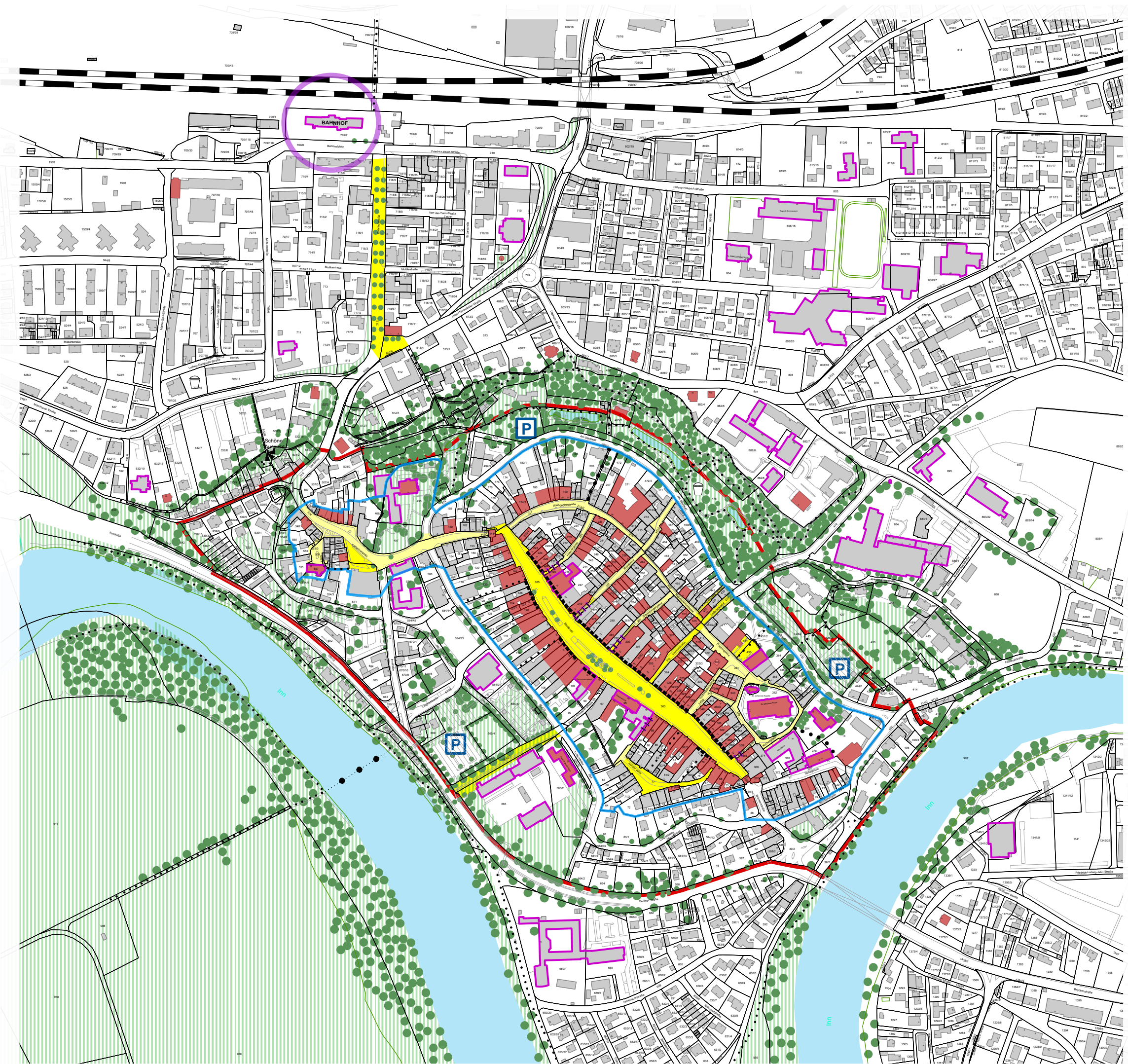
- ortsbildprägender Raum
- sanierte Bereiche

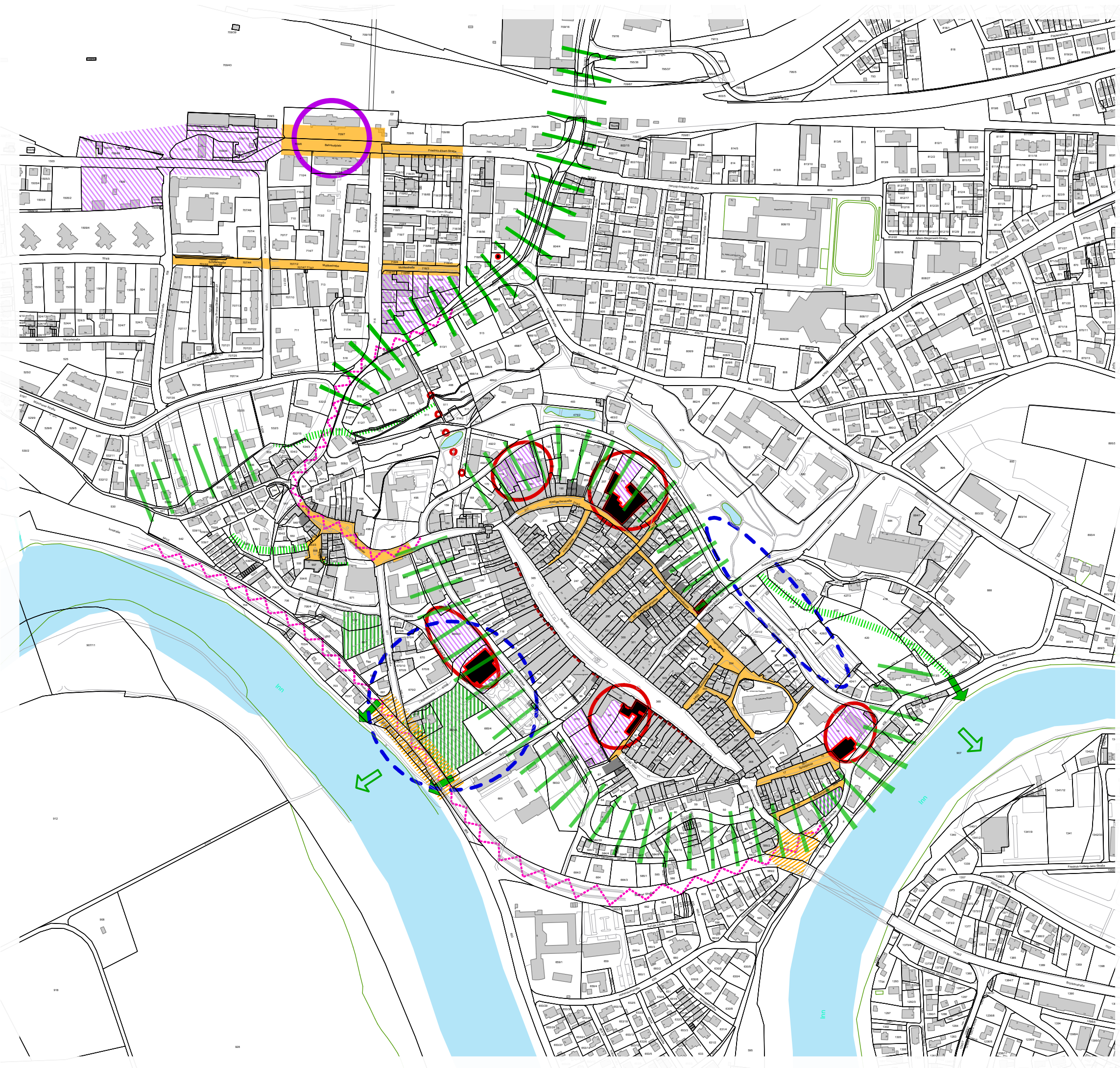
Wertvolle Freiräume
















- wertvolle Grünflächen
(Mühldorfer Stadt- und Grüngürtel)
- ortsbildprägende Gehölze
- Gewässer
- Wegevernetzungen
- Aussichtspunkt

Ausgewogene Nutzungsstruktur

- öffentliche Gebäude
- altstadtnahe Parkplätze
im Grüngürtel
- Spielplätze
- Innfähre





-  ortsbildprägender öffentlicher Raum mit Mängeln in der Aufenthaltsqualität
-  Bereiche mit strukturellem Entwicklungsbedarf
-  fehlende Gestaltung des Bahnhofumfeldes, unangemessene Ankunftssituation, kein "Platz"
-  Gebäude / Bereiche mit notwendigen Nutzungsüberlegungen, teils Leerstände bzw. Sanierungsbedarf
-  unterbrochene Arkadenstruktur am Stadtplatz
-  leerstehende Gebäude im Altstadtkern zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (August 2016)
-  mangelhafte oder fehlende Zuwege zum Inn
-  fehlende bzw. unzureichende Querungsmöglichkeit Inn
-  fehlende Wegevernetzungen
-  Defizite in der Grünstruktur
-  fehlende / unterbrochene Grünvernetzung
-  starke Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm / Barrierenbildung
-  Querungsmöglichkeit der Verkehrsstraßen ungenügend
-  Bereich mit Parkraumergänzungsbedarf
-  Defizite in der Verknüpfung Altstadt / Bahnhof , z.B. Barrierefreiheit



Kreisstadt Mühldorf a. Inn Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept	
Karte 8 Leerstände im Altstadtkern	Datum/ Stand Dezember 2018
	M 1: 5.000 <small>MÜ 7_9_4140_181130_Entwurf_5000</small>

Quelle: eigene Erhebung
z. Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (August 2016)





3 STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Im Kapitel 3 wird der konzeptionelle Handlungsrahmen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung der Stadt Mühlendorf a. Inn und insbesondere der Mühlendorfer Innenstadt aufgezeigt. Dies erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Gutachten und Untersuchungen - die dort beschriebenen Zielsetzungen werden, sofern noch von Bedeutung, übernommen und wenn notwendig fortgeschrieben oder durch neu definierte Zielsetzungen ergänzt.

Die in Kapitel 3.1 formulierten Leitthemen stellen als „8-Punkte-Programm“ eine Leitlinie für den künftigen Sanierungs- und Stadtentwicklungsprozess dar.

In Kapitel 3.2 werden die aus dem laufenden Sanierungsprozess bestehenden Sanierungsziele zusammengefasst, fortgeschrieben und weiter konkretisiert.

Kapitel 3.3 legt den Fokus auf räumliche Handlungsfelder. Einzelne Maßnahmen und Projekte werden hier räumlich verortet und in Text und Plan dargestellt. Die Karte zeigt für den historischen Altstadt kern bzw. für den Bereich der Oberen Stadt eine Maßnahmenübersicht.

Im integrierten Handlungskonzept mit Kosten- Maßnahmen- und Finanzierungsübersicht werden im Kapitel 3.4 alle derzeit erkennbaren für die städtebauliche Entwicklung der Kreisstadt Mühlendorf a. Inn notwendigen Entwicklungsmaßnahmen zusammengefasst, priorisiert und ggf. ein erster grober Kostenrahmen aufgezeigt.

In einer abschließenden Beurteilung wird im Kapitel 3.5 ein Vorschlag für die Neuabgrenzung des Sanierungsgebietes gemacht. Im Hinblick auf die Umsetzung anstehender Projekte werden die nächsten notwendigen, z.T. auch formellen Schritte erläutert.

3.1 Leitthemen für die Entwicklung der Mühlendorfer Innenstadt

Der identitätsstiftende, historisch gewachsene Stadtkern von Mühlendorf a. Inn, in einer Innschleife gelegen und durch den Stadt wall topografisch begrenzt soll auch weiterhin qualitativ und quantitativ aufgewertet werden. Neben einer Weiterführung der Sanierungen im öffentlichen Raum gilt es den Stadtkern in seiner Funktion als Wohn-, Einkaufs-, Freizeit-, Arbeits- und Versorgungsstandort weiter auszubauen. Die zuvor aufgezeigten Schwächen und Mängel müssen behoben oder zumindest gemindert werden. Die im Laufe der Stadtgeschichte entstandenen ortstypischen Merkmale (das „Kapital Mühlendorfs“) sind zu schützen und weiter zu fördern. Dazu gehören neben den baulichen Besonderheiten ebenso kulturelle und landschaftliche Potentiale.



Vor diesem Hintergrund kristallisieren sich in Verbindung mit der vorgeannten Vielzahl einzelner Zielstellungen für die Altstadt und die Obere Stadt verschiedene Leitthemen für die Mühlendorfer Innenstadt heraus. Diese bilden als

8 – Punkte – Programm

den Rahmen für den künftigen Sanierungs- und Stadtentwicklungsprozess und sind das zusammengefasste Ergebnis aus Bestandsaufnahme, Analyse und des bisherigen Diskussionsprozesses.

- 1 Die Mühlendorfer Altstadt soll als Mittelpunkt des wirtschaftlichen und gemeinschaftlichen Lebens weiter gestärkt werden, dabei sind mögliche Akteure wirksam als Partner in den Prozess einzubinden.**
- 2 Bei der Sanierung und dem Neubau von Gebäuden ist im Sinne der Stadtbildpflege auf den Erhalt und die Wiederherstellung besonderer und wertvoller historischer Elemente und Strukturen zu achten.**
- 3 Die Nutzungsvielfalt in der Altstadt/ Innenstadt, bestehend aus Handel, Dienstleistungen, Wohnen, sozialen, kulturellen und öffentlichen Einrichtungen ist zu erhalten und weiter zu fördern.**
- 4 Die Obere Stadt soll als Bindeglied zwischen Altstadt und Bahnhof eine besondere gestalterische und funktionale Aufwertung erfahren und gemeinsam mit der Altstadt eine starke Innenstadt bilden.**
- 5 Die Altstadt ist als lebendiger Mittelpunkt der Stadt durch die Stärkung der Wohnnutzung mit der Sicherung bzw. Schaffung attraktiven Wohnraums, verbunden mit Verbesserungen im Wohnumfeld zu erhalten.**
- 6 Besonders die historische Altstadt soll von Durchgangsverkehr und Parksuchverkehr entlastet werden. Dafür sind Konzepte für Verbesserungen im Verkehrsnetz und im Parkplatzangebot (auch außerhalb der Altstadt) zu entwickeln und mit einem attraktiven ÖPNV-Netz zu unterstützen.**
- 7 Das Freiflächenangebot in der Altstadt soll attraktiver ausgebaut werden, Schwerpunkt liegt dabei auf dem die Altstadt umgebenden Stadt- und Grüngürtel und die Anbindung des Inns.**
- 8 Das bestehende Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer (inkl. Fahrradabstellplätze) ist auszubauen und hinsichtlich einer Barrierefreiheit zu verbessern.**



3.2 Fortschreibung der Sanierungsziele

Die Altstadt mit ihren verwinkelten Gassen und dem großzügigen 500m langen Stadtplatz sind das Herz der Stadt Mühlendorf a. Inn. Die Gebäude entlang des Stadtplatzes in der typischen Innstadtbauweise mit Arkaden und Vorschussmauern rahmen den Platz ein.

Um die Funktion der Altstadt als Mittelpunkt der Gesamtstadt zu erhalten und zu stärken, wurden mit dem Sanierungskonzept 2012 die 1992 beschlossenen allgemeinen Sanierungsziele konkretisiert und gegliedert nach den Themen Stadtstruktur, Nutzungsstruktur, Verkehr und Freiraum hinsichtlich Ziel und Zweck der Sanierung beschrieben.

Im Rahmen des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes werden diese Ziele überprüft, aktualisiert und soweit möglich konkretisiert. Im Sinne einer attraktiven und funktionsstarken Innenstadt wurden die Ziele unter Einbeziehung der Bereiche oberhalb der Hangkante (Verflechtungsbereich zum Bahnhof) formuliert.

In der folgenden Zusammenstellung wurden die Beschreibungen aus dem Sanierungskonzept in gekürzter Form aufgenommen.
(*Ausführlicher Text sh. Kapitel 2.2.3*)

Städtebauliche Leitgedanken und Oberziele

Allgemeine Sanierungsziele (Beschluss vom 17.12.1992)	Sanierungskonzept 2012 (ausführlich sh. Kapitel 2.2.3)	Sanierungsziele ISEK 2019
Standortgerechte Entwicklung des Altstadtbereichs	<p>Nachhaltige Stärkung der Innenstadt als Mittelpunkt des wirtschaftlichen und gemeinschaftlichen Lebens und Belebung des Stadtplatzes</p> <p>Erhalt und Weiterentwicklung der städtebaulichen insbesondere der baukulturellen Besonderheiten der Stadt</p> <p>Stärkung der Beziehungen der Altstadt zum Inn und den Uferbereichen</p> <p>Vernetzung Grüngürtel</p>	<p>Stärkung der Innenstadt als attraktiven Mittelpunkt des wirtschaftlichen und gemeinschaftlichen Lebens</p> <p>Nutzung der Entwicklungs- und Flächenpotentiale auch in Bereichen außerhalb des Altstadtkerns, z.B. in der Oberen Stadt</p> <p>Stärkung der Beziehung der Altstadt zum Inn und den Uferbereichen</p> <p>Stärkung und langfristige Sicherung des Mühlendorfer Stadt- und Grüngürtels für wichtige Nutzungen und Funktionen des städtischen Lebens und zum Erhalt der Lebensqualität in der Altstadt</p> <p>Einbeziehung der Oberen Stadt und Betrachtung im Sinne des städtebaulichen Denkmalschutzes gemeinsam mit der Altstadt als Innenstadt, deren histo-</p>



		rische Entwicklung in unterschiedlichen Zeitstufen erfolgte
		Reaktion auf geänderte Anforderungen an die öffentliche Daseinsvorsorge im Hinblick auf den demografischen Wandel, z.B. Bereitstellung geeigneter Infrastruktur für ältere Bürger und Gäste, ein weitgehend barrierefreier Ausbau des öffentlichen Raums oder privater Ladenlokale sowie die Bereitstellung von Kinderbetreuungsangeboten sowie die Förderung von Perspektiven von Jugendlichen vor Ort
sinnvoll getätigte öffentliche Investitionen	Wirksame Einbeziehung privater Akteure in den Stadterneuerungsprozess	Wirksame Einbeziehung privater Akteure als Partner für die künftige Stadtentwicklung in eine Partnerschaft aller Akteure

Stadtstruktur

Allgemeine Sanierungsziele (Beschluss vom 17.12.1992)	Sanierungskonzept 2012 (ausführlich sh. Kapitel 2.2.3)	Sanierungsziele ISEK 2019
Sicherung historischer Elemente, Stadtbildpflege	<p>Erlebarmachung des historischen Stadtgrundrisses und seines Erscheinungsbildes</p> <p>Ablesbarkeit des ehemaligen Stadtmauerverlaufs</p> <p>Erhalt, Sicherung und ggf. Wiederherstellung historischer Elemente</p> <ul style="list-style-type: none">- durchlaufende Arkaden am Stadtplatz (Leitlinie Urkataster 1813)- historische Lauben an den rückwärtigen Fassaden- historische Grabendächer- Vorschussmauern am Stadtplatz- Parzellenteilung, Fensterachsenanzahl, historische Achsbreite- historische Kellerabgänge/ Kellerhäse	<p>Stadtbildpflege durch den Erhalt, die Fortentwicklung und die Wiederherstellung historischer Elemente und Strukturen</p> <ul style="list-style-type: none">- Schutz und Erlebarmachung des historischen Stadtgrundrisses- Öffnung der noch geschlossenen Arkaden am Stadtplatz- Erhalt und Sicherung von Lauben, Arkaden, Grabendächern, Vorschussmauern, Kellerabgängen und sonstigen ortstypischen und erhaltenswerten Bauelementen- Abwechslungsreiche Fassadengestaltungen in Anlehnung an historische Parzellenstrukturen und Proportionen- Freimachung der rückwärtigen Grundstücksbereiche zum Stadtwall und zur Luitpoldallee (Leitlinie historischer Verlauf der Stadtmauer) <p>auf der Grundlage fundierter denkmalpflegerischer Befunde</p>



Sicherung und Erlebarmachung historischer Grünflächen (z.B. Pestfriedhof)

Weiterführung der Sanierungsprozesses im Öffentlichen Raum, auch als Initiator für private Folgeinvestitionen

Schutz wertvoller historischer Strukturen und Besonderheiten in der Oberen Stadt z. B. durch Steuerung der städtebaulichen Entwicklungen über Sanierungsrecht, Sanierungsbebauungspläne und Sanierungsberatung

Nutzungsstruktur

Allgemeine
Sanierungsziele
(Beschluss vom 17.12.1992)

Sanierungskonzept 2012
(ausführlich sh. Kapitel 2.2.3)

Sanierungsziele
ISEK 2019

Vermeidung einseitiger
Nutzungsstrukturen

Förderung einer attraktiven Nutzungsmischung aus Wohnen, öffentlichen Einrichtungen, Einzelhandel, Gastronomie, Kultur und sonstigen kleinteiligen nicht störenden Gewerbenutzungen

Erhaltung und Stärkung
der Wohnfunktion

Keine Umwandlung von Wohnnutzung in eine andere Nutzung oberhalb des zweiten Geschosses im Bereich der inneren Altstadt

Stärkung und attraktive Gestaltung der Wohnfunktion in der Altstadt

Sicherung und Schaffung von Wohnraum ab dem 2. Obergeschoss in der inneren Altstadt

Wohnumfeldverbesserung

Einhaltung einer maximalen Grundflächenzahl von 0,9

Erhöhung des Freiflächenanteils in den Blockinnenbereichen

Erhöhung Freiflächenanteil

Ausbau eines attraktiven vernetzten Freiflächenangebotes (Inn und Uferbereiche, Inn-Stadt-Park, Stadt- und Grüngürtel um die Altstadt)

weitere Aufwertungen im öffentlichen Raum und in der Infrastrukturausstattung

Verbesserung der Barrierefreiheit für ein gleichberechtigtes Nebeneinander aller

Ausbau des Stadt- und Grüngürtels um die Altstadt

Stärkung der vielfältigen Handels- Dienstleistungs- und Erwerbsstruktur in der Altstadt

Stärkung sowie Sicherung der Attraktivität des Einzelhandels

Stärkung der vielfältigen Handels- Dienstleistungs- und Erwerbsstruktur in der Altstadt und in der Oberen Stadt, (insbesondere der Bahnhofstraße und



Keine Umwandlung von Einzelhandel in der Erdgeschosszone in Büronutzung

Vermeidung von Leerständen am Stadtplatz

Stärkung der Gastronomie durch Außengastronomie am Stadtplatz am Stadtwall und am Innufer

Erhalt der vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen, Sicherung Altenheimstandort

des Bahnhofplatzes als Bindeglied zwischen Altstadt und Bahnhof) durch

- Stärkung und Sicherung der Attraktivität des Einzelhandels (z.B. Sortimentsliste, Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich)
- Erhalt von Einzelhandelseinrichtungen im Erdgeschoss (einschl. keine Umwandlung in Büronutzung)
- Stärkung der Gastronomie und Außengastronomie
- Aktives Flächenmanagement
- Sicherung empfohlener Branchenmix
- Vermeidung von Leerständen
- Erhalt von öffentlichen und Gemeinbedarfseinrichtungen (Daseinsvorsorge)

Sicherung und Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten für ansässige Betriebe

Nutzungsergänzungen durch Aktivierung und attraktive Anbindung von Flächenpotentialen außerhalb des unmittelbaren Altstadt-kerns

Verkehr

Allgemeine Sanierungsziele
(Beschluss vom 17.12.1992)

Sanierungskonzept 2012
(ausführlich sh. Kapitel 2.2.3)

Sanierungsziele
ISEK 2019

Verbesserung der Verkehrserschließung

Laufende Verbesserungen des Verkehrsnetzes

Umgestaltung der Innstraße nach der Abstufung der B12

Umbau der Kreuzung Innstraße, Hallenbadstraße und Berliner Straße

Verbesserung im Verkehrsnetz, z.B.

- Umsetzung bzw. Vollendung des Verkehrskonzeptes in der Katharinenstadt,
- Umgestaltung von Knotenpunkten und der Innstraße, inkl. fußgänger- und radfahrerfreundliche Querungsmöglichkeiten

Änderungen im Erschließungsnetz, Busnetz

Ausbau des Busnetzes

Verbesserungen im ÖPNV, Ausbau und attraktivere Gestaltung des Busnetzes inkl. bessere Taktung

Ausweitung des innerstädtischen Parkplatzangebotes

Ausbau des Parkplatzangebotes

Verbesserungen des Parkplatzangebotes für die Altstadt und städtebauliche Einbindung

- Sinnvolle Einteilung hinsichtlich



<p>Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung, Reduzierung der Verkehrsbelastung und Feinstaubbelastung</p>	<p>weitere Maßnahmen zur Verkehrsreduzierung bzw. zur Verkehrsberuhigung, z. B. Katharinenplatz, Altstadtgassen.</p>	<p>Bewirtschaftung und Parkzeiten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ergänzung des Angebotes, z.B. im Bereich des Inn-Stadt-Parkes in Verbindung mit Verbesserung Zugang zum Inn - Optimierung im Bereich des Stadtwalls (Rückbau befestigter Flächen, Prüfung Parkdauerreglung, ggf. Tiefgarage) <p>Verkehrsreduzierung und Verkehrsberuhigung, z.B.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Reduzierung Durchgangsverkehr, z.B. in der Katharinenstadt - Umbau Altstadtgassen - Umgestaltung Bahnhofplatz
<p>Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes</p>	<p>weiterer Ausbau und Vernetzung des Fuß- und Radwegenetz, Verbesserung der Akzeptanz durch Beschilderung und Leitsystem z. B. durchgehende Wegeverbindung an der Hangkante von Altmühlendorf über die Altstadt Richtung Osten (Aham) und zum Inn durch Vernetzung und Lückenschluss</p>	<p>Verbesserung der Fuß- und Radwegevernetzung und Verbesserung der Barrierefreiheit, z.B.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Innstraße, Stadtwall, Stadtberg, Krankenhausberg, Friedhofstraße - Stadtplatz und in den Altstadtgassen - Bahnhoffußweg - Brücken über den Inn <p>Beschilderung von Radrouten und Zielen</p>

Grünflächen / Landschaft / Naturraum / Ökologie

<p>Allgemeine Sanierungsziele (Beschluss vom 17.12.1992)</p>	<p>Sanierungskonzept 2012 (ausführlich sh. Kapitel 2.2.3)</p>	<p>Sanierungsziele ISEK 2019</p>
<p>Wiederherstellung eines attraktiven Freiflächenangebotes in der Altstadt</p>	<p>Erhaltung und Neuschaffung innerstädtischer Grünflächen</p> <p>Ausbau des die Altstadt umgebenden Grüngürtel („Mühlendorfer Stadt- und Grüngürtel)</p> <p>Aufwertung der Innuferbereiche und naturnahe Gestaltung und Verbesserung der Erreichbarkeit</p>	<p>Stärkung des Mühlendorfer Stadt- und Grüngürtels durch</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stärkere Vernetzung der Grünflächen und Lückenschlüsse durch Gestaltung neuer Grün- und Parkflächen - Freimachung von Bebauung und naturnahe Gestaltung der rückwärtigen Grundstücksbereiche (Orientierung am Verlauf der ehemaligen Stadtmauer) <p>Attraktive Anbindung der Altstadt an das Innufer / Weiterführung des Inn-</p>



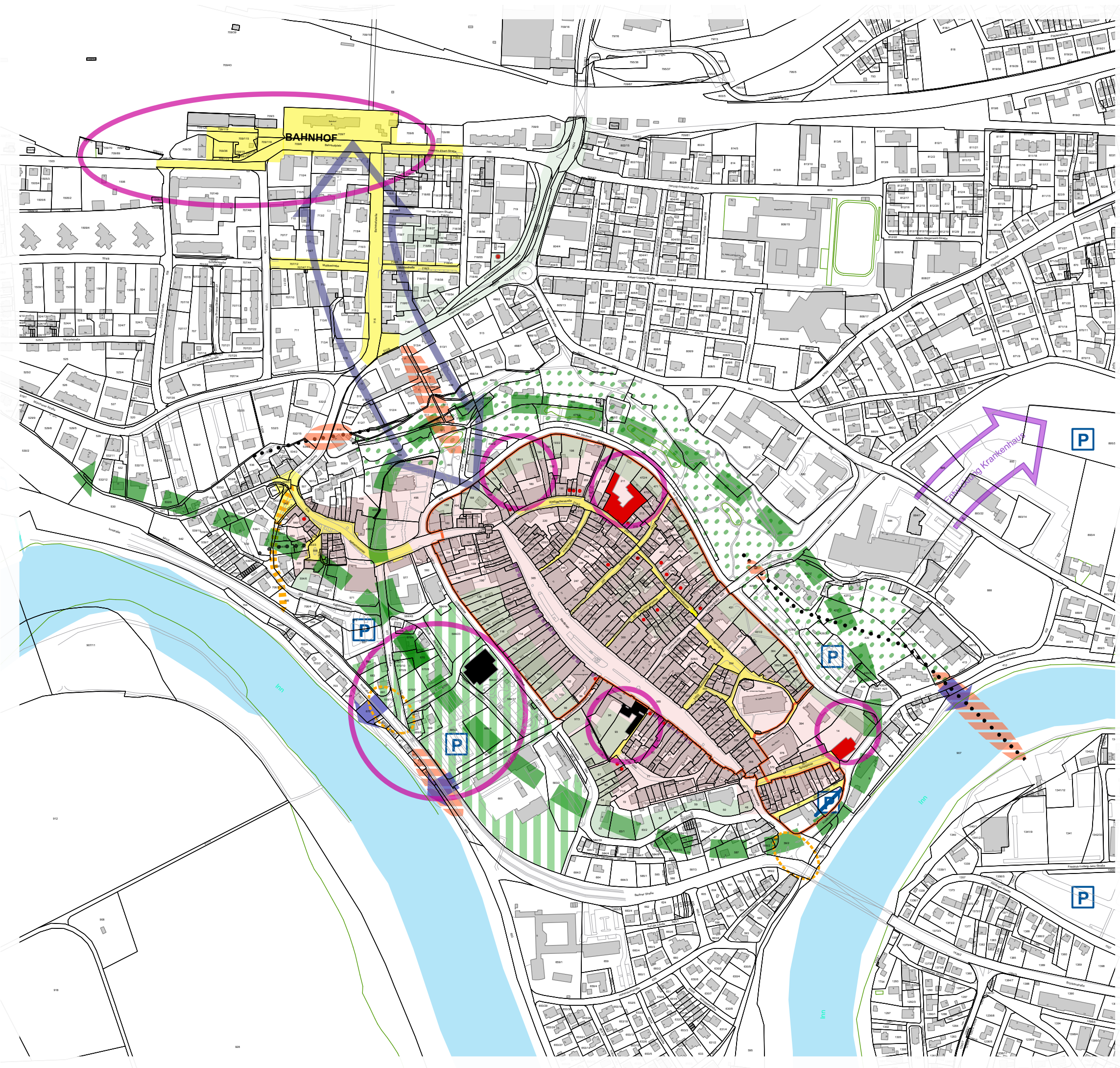
Stadt-Parkes über die Innstraße, Berücksichtigung der Topografie, Abbau von Barrieren

Pflege und attraktive Freizeitergänzungen im Bereich der Innauen





Sicherung und Öffnung historischer Grünflächen für die Allgemeinheit

Künftige Maßnahmen zur Altstadtsanierung und Stadterneuerung sollen diese Entwicklungsziele berücksichtigen.






Im nachfolgenden Kapitel 3.3 werden aktuelle Handlungsschwerpunkte näher erläutert und in Kapitel 3.4 konkrete Maßnahmenvorschläge aufgeführt, die aus heutiger Sicht zur Umsetzung der vorgenannten Ziele empfohlen werden. Diese sollten während des Sanierungsprozesses fortgeschrieben und regelmäßig aktualisiert werden. In der Regel erfolgt dies jährlich mit der Bedarfsanmeldung bei der Regierung von Oberbayern.








Flächenhafte, städtebauliche Maßnahmen

-  Bereich mit funktionalem Aufwertungsbedarf (weitere informelle, vorbereitende Planungen / Konzepte erforderlich)
-  Verbesserung der Verknüpfung Altstadt - Obere Stadt - Bahnhof
-  Regelungen zur Nutzungsstruktur in der historischen Altstadt
-  Gestaltung und Aufwertung öffentlicher Raum







Grünordnerische Maßnahmen

-  Mühldorfer Stadt- und Grüngürtel um die Altstadt, Ergänzung und Aufwertung der Freiraumvernetzungen um die Altstadt inkl. Funktionsergänzungen
-  Aufwertung der Grünvernetzungen im Bereich Stadtwall inkl. Verbesserung Spielplatzangebot
-  Freimachung rückwärtiger Grundstücksbereiche, Sicherung historischer Grünflächen etc.
-  Verbesserung Anbindung / Orientierung zum Inn
-  Verbesserung der Zugänglichkeit zum Inn

Bauliche Maßnahmen

-  Schutz und Pflege des historischen Altstadtkerns Erhalt seiner Charakteristika
-  Instandsetzung von untergenutzten Gebäuden (Sanierung, Nutzungszuführung)
-  Wiederherstellung einer durchgehenden Arkadenstruktur am Stadtplatz
-  Prüfung des Gebäudebestandes hinsichtlich einer weiterführenden Nutzung, ggf. Abbruch und Neubau
-  Beseitigung von Leerständen (Stand 2017)

Verkehrliche Maßnahmen

-  Stärkung bestehender Parkplatzstandorte (Erweiterung auf mehr Ebenen, bessere Anbindung, gestalterische Aufwertung etc.)
-  Beseitigung bestehender Parkplätze
-  Ausbau des Fußwegeangebotes
-  Maßnahmen zur Überwindung von Barrieren
-  Verkehrliche Entlastung Katharinenvorstadt
-  fußgänger- und radfahrfreundlicher Umbau des Kreuzungsbereiches



3.3 Städtebauliche Handlungsschwerpunkte „Arbeitsblätter zur Altstadtsanierung“

Im Folgenden werden die Handlungsschwerpunkte benannt, die aus heutiger Sicht sowie als Ergebnis der gewonnenen Erkenntnisse, die „Hauptaufgaben“ der städtebaulichen Entwicklung von Mühlendorf a. Inn in den kommenden Jahren beschreiben.

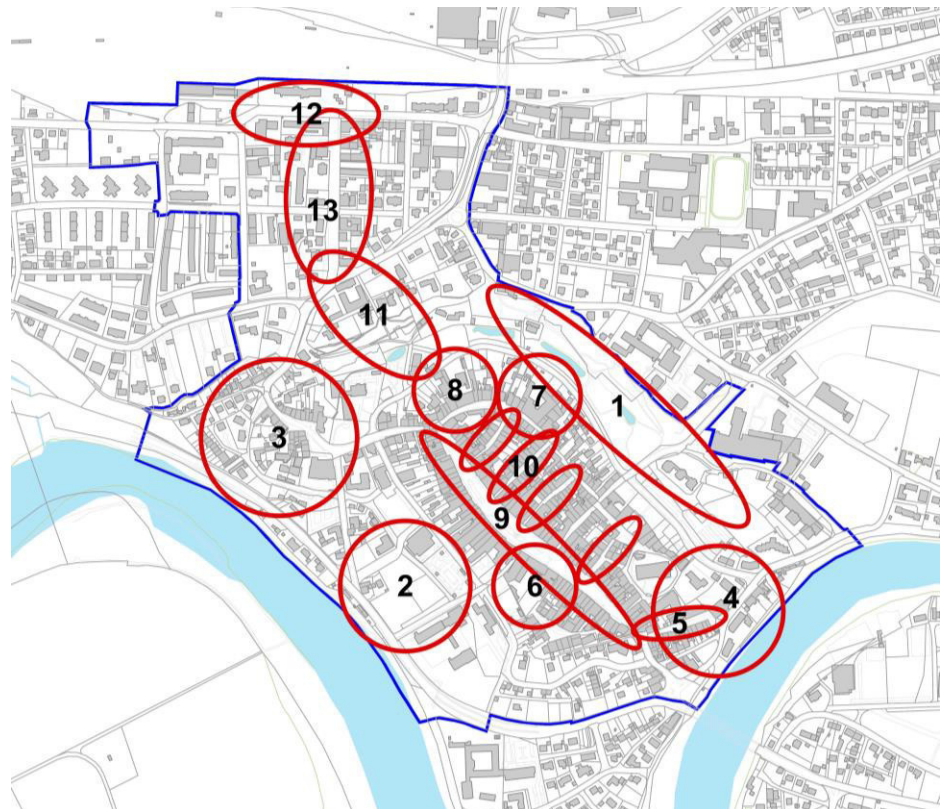


Abb.58
**Lage der räumlichen
Handlungsfelder**

Darstellung:
PLANKREIS, 2018

Altstadt

- 1 Stadtwall
- 2 Bereich zwischen Altstadtring und Inn,
inkl. Hallenbad und Querung Innstraße
- 3 Bereich Katharinenvorstadt
inkl. Umsetzung und Aktualisierung Verkehrskonzept
- 4 Bereich Heilig-Geist-Spital
inkl. Parkplatz Brückenstraße
- 5 Spitalgasse / Brückenstraße
- 6 Stadtplatz 56-58
inkl. Wiesgasserl



- 7 Bereich Turmbrauerei
- 8 Bereich Unertl
- 9 Arkaden am Stadtplatz
- 10 Seitengassen des Stadtplatzes

Obere Stadt

- 11 Verknüpfung Altstadt – Obere Stadt
- 12 Bahnhofsvorbereich
- 13 Bahnhofstraße mit Seitenstraßen
Moltkestraße / Schillerstraße

Vernetzung

- 14 Wegevernetzungen
Orientierung zum Inn
Barrierefreiheit

Neben der zusammenfassenden Darstellung der Handlungsanlässe und einer formulierten Zielsetzung für die aktuellen Handlungsschwerpunkte finden sich in den integrierten Handlungsempfehlungen, gegliedert nach den Richtlinien der Städtebauförderung, konkrete Hinweise auf die nächsten Schritte zur Umsetzung der Maßnahmen bzw. zur Erreichung der Ziele. Im Laufe des Umsetzungsprozesses sollten sich diese ersten Maßnahmenvorschläge konkretisieren und durch weitere Maßnahmen ergänzt / fortgesetzt werden.

Zum Handlungsschwerpunkt Vernetzung werden die einzelnen Vorschläge ergänzend in einer Karte zusammengeführt.



Arbeitsblatt 1 Stadtwall

HANDLUNGSANLÄSSE

- Wichtigster Grünraum für die Mühlendorfer Altstadt, nördlicher Teil des Stadtgürtels
- Zahlreiche Wegeverbindungen teils unübersichtlich und mit baulichen Mängeln
- Vernetzung vom Bahnhoffußweg nach Westen (Stadtberg) fehlt
- Fehlende Einbindung der Neubauten im Südosten
- Parkplatzflächen engen die Grünräume ein, z.B. im Bereich Krankenhausberg



ZIELSETZUNG

- Attraktive Fortführung des Grün- und Funktionsgürtels um die Altstadt, auch zur Wohnumfeldverbesserung in der Altstadt
- Verbesserung der Barrierefreiheit (sh. Themenarbeitsblatt)
- Wegeergänzungen nach Westen und über den Stadtberg hinweg
- bauliche Verbesserung der Wege und der Treppenanlage
- Schaffung von Ausblicken, vor allem im Bereich der Ruhepunkte
- Stärkung des Grüngürtels durch Freimachung und naturnahe Gestaltung der angrenzenden rückwärtigen Grundstücksbereiche und Vermeidung weiterer Bebauung

INTEGRIERTE HANDLUNGS- EMPFEHLUNGEN

Weitere Vorbereitungen

- Vertiefung Entwicklungs- und Pflegekonzept Stadtwall

Ordnungsmaßnahmen

- Ergänzung Wegenetz, z.B. nach Nordwesten
- Maßnahmen zur Überwindung von Barrieren im Wegenetz

Baumaßnahmen

- Evtl. Tiefgarage
- Evtl. Brücke über den Inn
- Schrägaufzug, Gondel, Skywalk ?



**BESTANDSSITUATION
FOTOS**

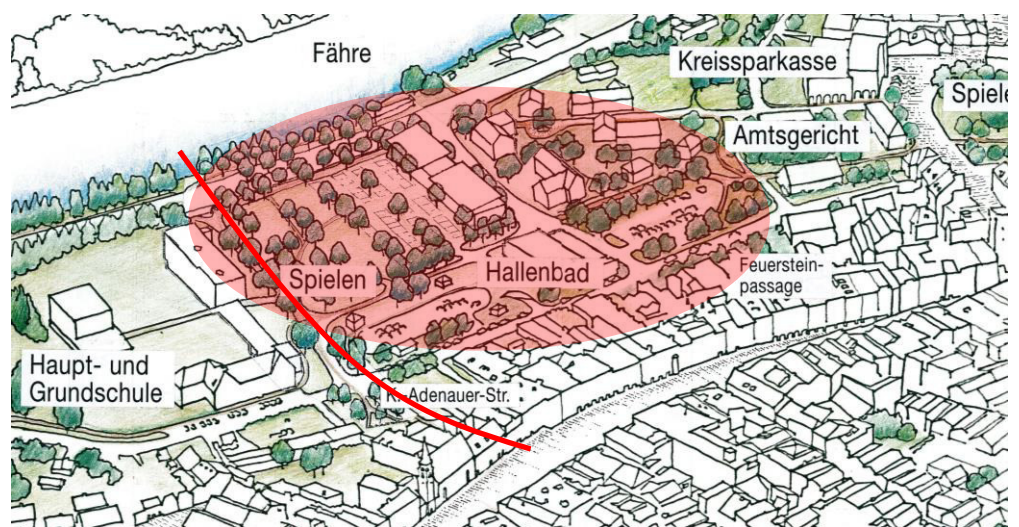




Arbeitsblatt 2 Bereich zwischen Altstadttring und Inn

HANDLUNGSANLÄSSE

- Starker Parkdruck in der Altstadt
Kapazitäts- und Bedarfsuntersuchungen ergaben einen künftigen Stellplatzbedarf von 200-300 Stellplätzen.
- Fehlende Anknüpfung an den Inn / Barrierewirkung der Innstraße für Fußgänger und Radfahrer
- Verlagerung Standort Hallenbad zur Disposition
- Fehlende Entwicklungsmöglichkeiten für den Lebensmittelmarkt
- lückenhafter Grüngürtelschluss



ZIELSETZUNG

- Stärkung des Grün- und Funktionsgürtels um die Altstadt, Vernetzung
- Stärkung bestehender Parkplatzstandorte
- Verbesserung der Zugänglichkeit zum Inn
- Freilegung und Freihaltung der Stadtansicht
- fußgänger- und radfahrerfreundlicher Umbau des Kreuzungsbereiches Innstraße / Leopoldstraße (kreuzungsfrei)
- funktionale Aufwertung des Bereiches
- Sicherung der Nahversorgung in der Altstadt durch Erhalt des Lebensmittelmarktes

INTEGRIERTE HANDLUNGS- EMPFEHLUNGEN

- Weitere Vorbereitungen
- Städtebauliche Feinuntersuchung zur Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes inkl. Untersuchung verschiedener Parkierungsformen (Konkretisierung Bedarf, Vorbereitung für Wettbewerb o.ä.)
 - Standortuntersuchung Hallenbad
 - Nutzungskonzept für derzeitigen Standort Hallenbad
- Ordnungsmaßnahmen
- Unterführung oder Überführung der Innstraße
 - Städtebauliche Neuordnung
- Baumaßnahmen
- ggf. Errichtung eines Parkhauses bzw. Umsetzung WB Ergebnis



**BESTANDSSITUATION
FOTOS**



Zentralparkplatz



Innstraße
Barriere zu
Innufer / Innfähre



Hallenbad



Arbeitsblatt 3 Bereich Katharinenvorstadt

HANDLUNGSANLÄSSE

- Starke Verkehrsbelastung
- Zahlreiche sanierungsbedürftige Einzelgebäude, teils Leerstände
- In Teilräumen mangelhafte Aufenthaltsqualität
- Sanierung Katharinenkirche als Initiator für weitere Entwicklungen läuft



ZIELSETZUNG

- Verbesserung der Aufenthaltsqualität, Sanierungsprozess wurde begonnen mit dem Platz vor Sparkasse
- Entlastung der historischen Vorstadt vom fließenden Verkehr / neue Verkehrsführung vom Stadtberg zur Innstraße
- Sicherung und Herausstellen historischer Strukturen
- Verbesserung des Gesamterscheinungsbildes als Eingangssituation in den Altstadt kern zum Stadtplatz und vice versa
- Entgegenwirken der beginnenden Leerstands situation, Konzepte zur Nachnutzung

INTEGRIERTE HANDLUNGS- EMPFEHLUNGEN

- Weitere Vorbereitungen
- Überprüfung des Verkehrskonzeptes hinsichtlich aktuellen Umsetzungsmöglichkeiten
 - Verkehrshierarchische Abstufung des Katharinenplatzes
- Ordnungsmaßnahmen
- Weiterführung der Gestaltung des Öffentlichen Raums Katharinenplatz und Kirchenvorplatz
 - Verbesserung der Wegevernetzungen, Einbindung Pestfriedhof
- Baumaßnahmen
- Straßenneubau vom Stadtberg zur Innstraße
 - Sanierung von Einzelgebäuden



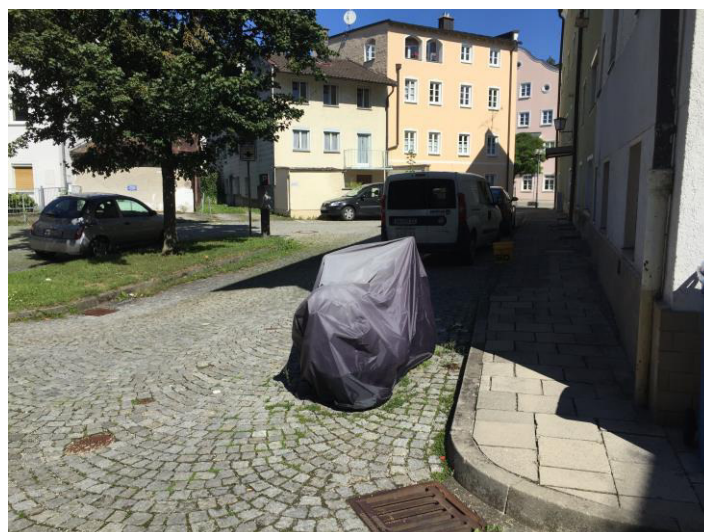
**BESTANDSSITUATION
FOTOS**



Katharinenplatz
von Norden



Katharinenplatz



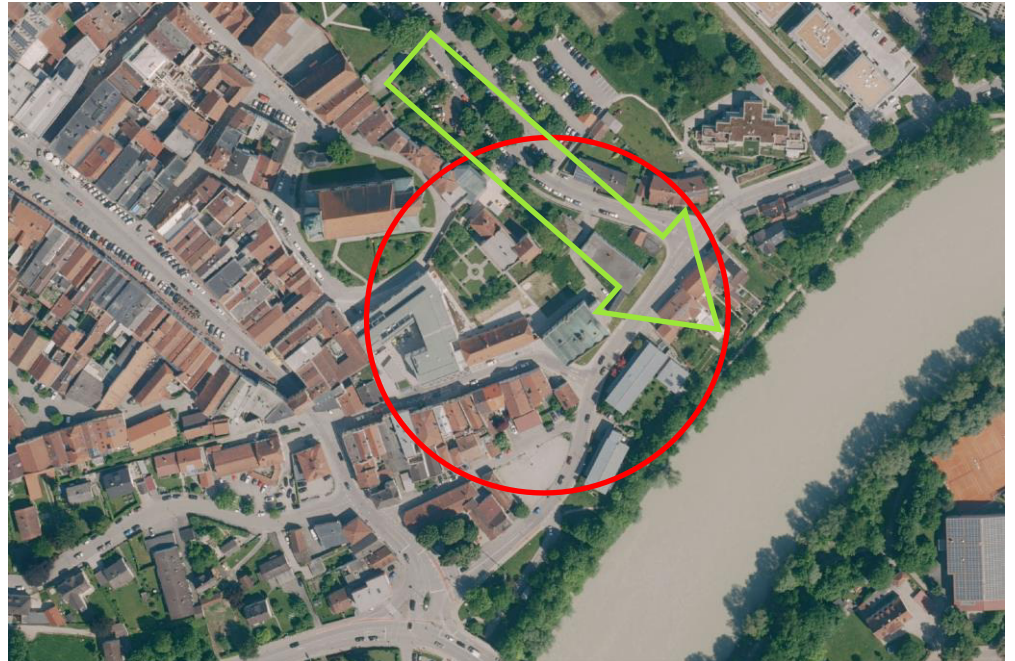
Platz
vor der Kirche



Arbeitsblatt 4
Bereich Heilig-Geist-Spital / Parkplatz Brückenstraße

HANDLUNGSANLÄSSE

- Wertvolles denkmalgeschütztes Gebäude (Spital, Spitalgasse 11)
- Leerstände nach Neubau Altenheim bzw. befristete Nutzungen
- Bauliche und gestalterische Mängel



ZIELSETZUNG

- Weiterführung des Sanierungsprozesses nach dem Neubau des Altenheimes
- Stärkung des Grüngürtels um die Altstadt und Sicherung historischer Grünflächen
- Sanierung des wertvollen Gebäudebestandes und ggf. Abbruch weniger wertvoller Gebäude und anschließende Neuordnung
- Wegevernetzung in Richtung Stadtwall und Richtung Inn
- funktionale und gestalterische Einbindung Parkplatz Brückenstraße

**INTEGRIERTE
HANDLUNGS-
EMPFEHLUNGEN**

- Weitere Vorbereitungen
- Vertiefung und Aktualisierung des Städtebaulichen Neuordnungskonzeptes
 - Bausubstanzuntersuchung / Gefügeuntersuchung Spitalgasse 11
 - Untersuchung alternativer Nutzungsmöglichkeiten
- Ordnungsmaßnahmen
- Gestaltung der umgebenden öffentlichen Räume (*sh. Arbeitsblatt 5*)
 - Wegevernetzungen
- Baumaßnahmen
- Sanierung des historischen Spitalgebäudes
 - ggf. ergänzender Neubau nach Abbruch



**BESTANDSSITUATION
FOTOS**



Heilig-Geist-Spital



Anbauten
am historischen
Spitalgebäude



Am Stadtwall



Arbeitsblatt 5
Spitalgasse / Brückenstraße

HANDLUNGSANLÄSSE

- bauliche und gestalterische Mängel im Öffentlichen Raum
- Mängel im Umfeld des Altenheim-Neubaus



ZIELSETZUNG

- Weiterführung des Sanierungsprozesses nach dem Neubau des Altenheimes
- Steigerung der Aufenthaltsqualität in der Spitalvorstadt mit raumprägendem historischem Gebäudebestand
- Vertiefung, Aktualisierung und Ergänzung des Städtebaulichen Neuordnungskonzeptes für die Spitalvorstadt unter Einbeziehung des Bereichs Brückenstraße zur Verbesserung der Wohnqualität / des Wohnumfeldes für den Bereich zwischen Spitalgasse und Brückenstraße
- Wegevernetzung in Richtung Stadtwall und Richtung Inn (*Gehweg entlang des Parkplatzes an der Friedhofstraße wurde hergestellt*)

**INTEGRIERTE
HANDLUNGS-
EMPFEHLUNGEN**

- Ordnungsmaßnahmen
- Gestaltung des öffentlichen Raums Spitalgasse
 - Gestaltung des öffentlichen Raums Brückenstraße
 - Neuordnung Parkplatzfläche



**BESTANDSSITUATION
FOTOS**



Spitalgasse
Blick in Richtung
Heilig-Geist-Spital



Spitalgasse
Blick nach Westen
mit
Neubau Altenheim
und saniertem
Ökonomiestadl



Brückenstraße
mit Parkplatz



Arbeitsblatt 6 Stadtplatz 56-58, Wiesgasserl

HANDLUNGSANLÄSSE

- Stadtplatz 58: stark sanierungsbedürftiges Gebäude
Ablaufende Nutzungszulassung als Hort
Städtische Immobilie mit verhältnismäßig großer Grundstücksfläche im Herzen der Altstadt
Interessenkonflikte, verschärfte Fronten
- Nutzung Frauenkirche langfristig nicht mehr für kirchliche Zwecke



ZIELSETZUNG

- Nutzung der Chancen zur Integration zentrumsstärkenden Nutzungen
- Stadtplatz 58: Erhalt eines „stimmigen“ Erscheinungsbildes und Nutzungsgefüges am Stadtplatz im Zusammenspiel mit den vorhandenen historischen Strukturen (Gasse zur Wies mit Schwibbögen, Nachbarschaft zur Frauenkirche, rückwärtige Grundstücksgrenze mit Resten der alten Stadtmauer und historischen Grünflächen)
- Rücksichtnahme auf historische Entwicklung und geistliche Nutzung, Einbeziehung Nutzung Frauenkirche
- Erhalt der Stadtplatzfassade

INTEGRIERTE HANDLUNGS- EMPFEHLUNGEN

Weitere Vorbereitungen

- Überprüfung und Auswertung der vorliegenden Konzepte, ggf. ergänzende Nutzungsuntersuchungen
- Abwägung verschiedener Nutzungsmöglichkeiten
- Aktiver Prozess mit Einbindung der Öffentlichkeit (*Mediationsprozess und Ideenwerkstatt laufen*)

Ordnungsmaßnahmen

- Gestaltung der rückwärtigen Grundstücksbereiche
- Gestaltung des öffentlichen Raums der Gasse zur Wies

Baumaßnahmen

- Entsprechend Konzept (Sanierung, Teilsanierung oder ggf. Neubau Stadtplatz 58)



**BESTANDSSITUATION
FOTOS**



Ansicht Stadtplatz



Gasse zwischen
Stadtplatz und
Auf der Wies



Freifläche hinter
der Frauenkirche



Arbeitsblatt 7 Bereich Turmbrauerei

HANDLUNGSANLÄSSE

- sanierungsbedürftiger historischer Gebäudekomplex
- teilweise Leerstand



ZIELSETZUNG

- Sicherung des wertvollen Gebäudekomplexes und Zuführung einer neuen – zentrumsstärkenden – Nutzung (z.B. Hotel, Gastronomie, Gemeinschaft, Daseinsvorsorge, Wohnen, Hochschule etc.)
- Belebung der Weißgerberstraße
- rückwärtige Flächen zur Stärkung der Grünvernetzung / Grüngürtel

INTEGRIERTE HANDLUNGS- EMPFEHLUNGEN

Weitere Vorbereitungen

- Bausubstanzuntersuchung
- städtebauliche Feinuntersuchung oder Machbarkeitsstudie
- Untersuchung und Abwägung alternativer Nutzungsmöglichkeiten

Ordnungsmaßnahmen

- Gestaltung Öffentlicher Raum Weißgerberstraße

Baumaßnahmen

- Gebäudesanierung



**BESTANDSSITUATION
FOTOS**



Ansicht Weißgerberstraße



Im Hof



Rückwärtiger
Bereich



Arbeitsblatt 8 Bereich Unertl

HANDLUNGSANLÄSSE

- Auslagerung der Brauerei
- Hoher Versiegelungsgrad im rückwärtigen Grundstücksbereich im Übergangsbereich zum Stadtwall (Grüngürtel)
- Denkmalgeschützter Baubestand im vorderen Bereich (Weißgerberstraße)
- Verlauf der ehemaligen Stadtmauer



ZIELSETZUNG

- Integration einer attraktiven Nutzung zur Stärkung einer lebendigen Innenstadt unter Berücksichtigung der Proportionen in der Altstadt
- Freihaltung des nördlichen Bereichs von Bebauung, Stärkung des Grüngürtels,
- Erhalt des wertvollen Gebäudebestandes an der Weißgerberstraße

INTEGRIERTE HANDLUNGS- EMPFEHLUNGEN

Weitere Vorbereitungen

- Ermittlung von Rahmenparametern für ein städtebauliches Konzept
- Lösung über Einzelbauantrag angestrebt (ggf. Feinuntersuchung, Plangutachten oder Bebauungsplan)

Ordnungsmaßnahmen

- Gestaltung Öffentlicher Raum Weißgerberstraße

Baumaßnahmen

- Neubau und Freilegung im nördlichen Bereich (außerhalb Stadtmauerverlauf)



**BESTANDSSITUATION
FOTOS**



Brauereigelände



Ansicht von Nor-
den in Verbindung
mit Nagelschmied-
turm



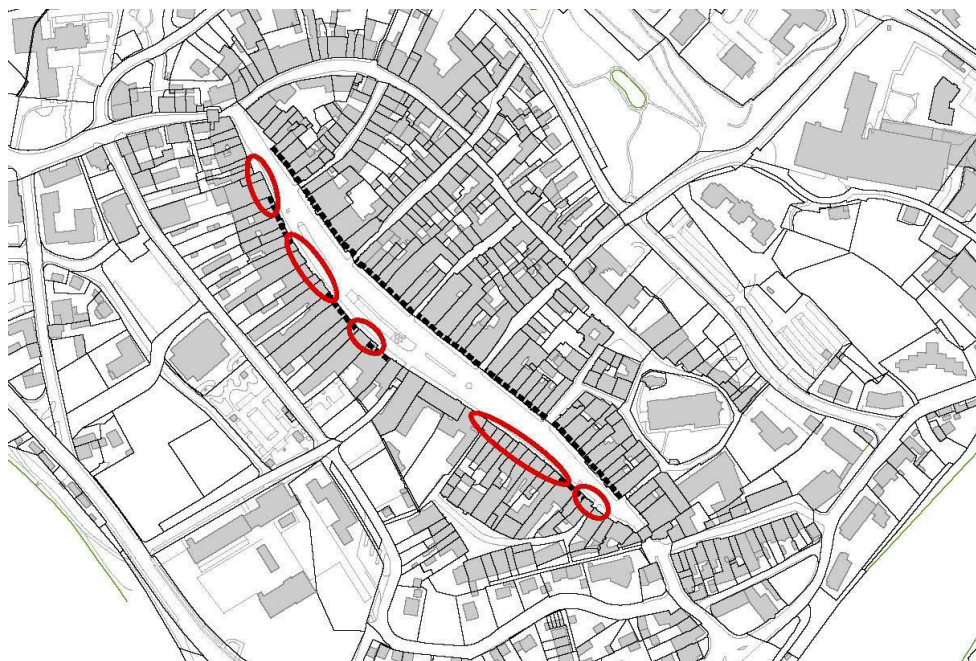
Ansicht Weißger-
berstraße



Arbeitsblatt 9 Arkaden am Stadtplatz

HANDLUNGSANLÄSSE

- Teilweiser Verbau des historischen Laubenganges auf der Stadtplatz-Südseite
- Störung im Stadt- und Einkaufserlebnis durch den Wechsel und Versatz zwischen Arkaden und Straßenwegführung



ZIELSETZUNG

- weiteres schrittweises Wiederherstellen eines durchgehenden Laubenganges – wie auf der Stadtplatznordseite bestehend - als wesentliches Charakteristika der Mühlendorfer Altstadt,
- Öffnung entsprechend historischem Befund und in Anlehnung an benachbarte Gebäude
- damit einhergehende Steigerung der Qualität der Aufenthaltsqualität und des Einkaufserlebnisses
- Bei allen Anwesen, die eine Veränderung beabsichtigen, Verpflichtung zur Arkadenöffnung verbindlich sichern

INTEGRIERTE HANDLUNGS- EMPFEHLUNGEN

- Weitere Vorbereitungen
- Begleitende Bau- und Sanierungsberatung
 - Sicherung über Bauleitplanung
- Sonstiges
- Förderung über kommunales Fassaden- und Arkadenprogramm



BESTANDSSITUATION
FOTOS





Arbeitsblatt 10 Seitengassen des Stadtplatzes

HANDLUNGSANLÄSSE

- Teilweise mangelhafte Gestaltung und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums
- Bruch in Gestaltung und Funktion in unmittelbarer Nähe zum Stadtplatz als Herzstück der Altstadt

ZIELSETZUNG

- Belebung der Seitengassen zur flächenhaften Steigerung der Attraktivität und Verbesserung der Barrierefreiheit
- Erhaltung und Stärkung der Wohnfunktion, Wohnumfeldverbesserung
- Anstoß zu privaten Sanierungen / Investitionen
- Sanierung und Gestaltung
ggf. in Orientierung an „Ledererstraße“ (Fertigstellung Umgestaltung 2015/2016), Berücksichtigung der damit einher gegangenen Erfahrungen



Ledererstraße nach der Sanierung

INTEGRIERTE HANDLUNGS- EMPFEHLUNGEN

- Ordnungsmaßnahmen
- Schrittweise Sanierung und Gestaltung des Öffentlichen Raums der einzelnen Altstadtgassen (Huterergasse, Bräugasse, Daxenberggasse, Tuchmacherstraße)
- Sonstiges
- Förderung privater Vorhaben über kommunales Fassaden- und Arkadenprogramm



**BESTANDSSITUATION
FOTOS**



Daxenberggasse



Bräugasse



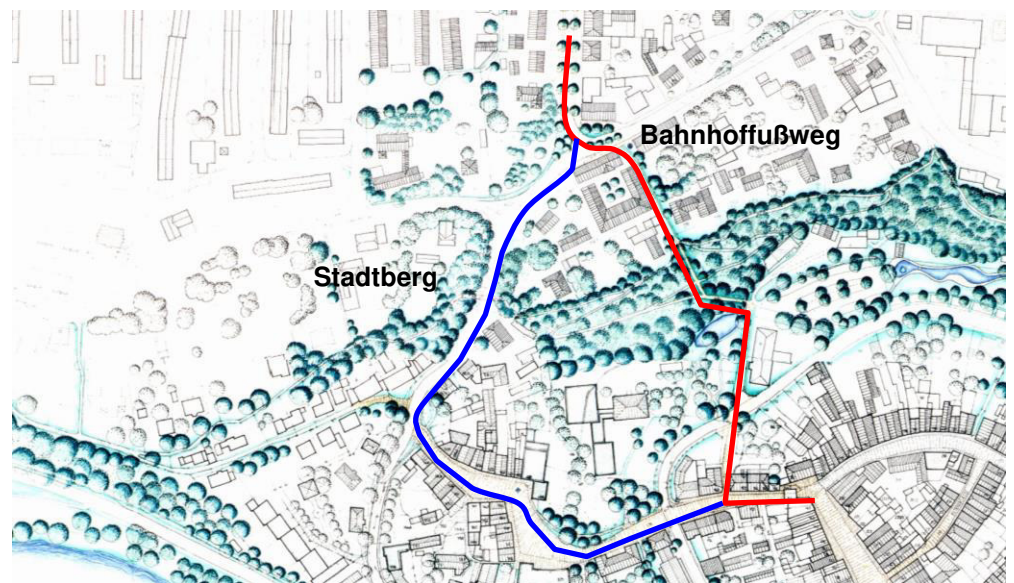
Huterergasse



Arbeitsblatt 11 Verknüpfung Altstadt – Obere Stadt

HANDLUNGSANLÄSSE

- Defizite in der Qualität der Vernetzung zwischen unterer Stadt und Oberer Stadt – zwischen historischer Altstadt und Bahnhof
- Treppenanlage Bahnfußweg als direkteste Verbindung aus Sicherheitsgründen oft gesperrt und nicht barrierefreundlich
- Verbindung über die Katharinenvorstadt (Stadtberg) wegen starker Verkehrsbelastung wenig attraktiv
- Zahlreiche Wege im Stadtwallbereich teilweise in schlechtem Zustand und mit schwieriger Orientierungsfindung



ZIELSETZUNG

- Betonung der besonderen stadträumlichen Situation (Topografie), Funktionales und gestalterisches Zusammenwachsen von Altstadt und Oberer Stadt
- Verbesserung der Barrierefreiheit und Attraktivität bei der Überwindung des Höhenunterschiedes zwischen Altstadt und Oberer Stadt, (sh. auch Arbeitsblatt 14)
- Verbesserung hinsichtlich Orientierung und attraktivem Ausbau des bestehenden Wegenetzes
- Verbesserung Radwegenetz

INTEGRIERTE HANDLUNGS- EMPFEHLUNGEN

Weitere Vorbereitungen

- Konzept zur Barrierefreiheit / -freundlichkeit in der Altstadt
- Weiterführung Entwicklungs- und Pflegekonzeptkonzept Stadtwall
Ordnungsmaßnahmen

- Gestaltungsmaßnahmen im Stadtwall (sh. auch Arbeitsblatt 1)
- Sanierung und Erneuerung der Wege

Sonstiges

- Beschilderungskonzept
- Sanierung privater Gebäude in der Katharinenvorstadt (kommunales Förderprogramm)



**BESTANDSSITUATION
FOTOS**



Treppenanlage



Bahnhofsfußweg



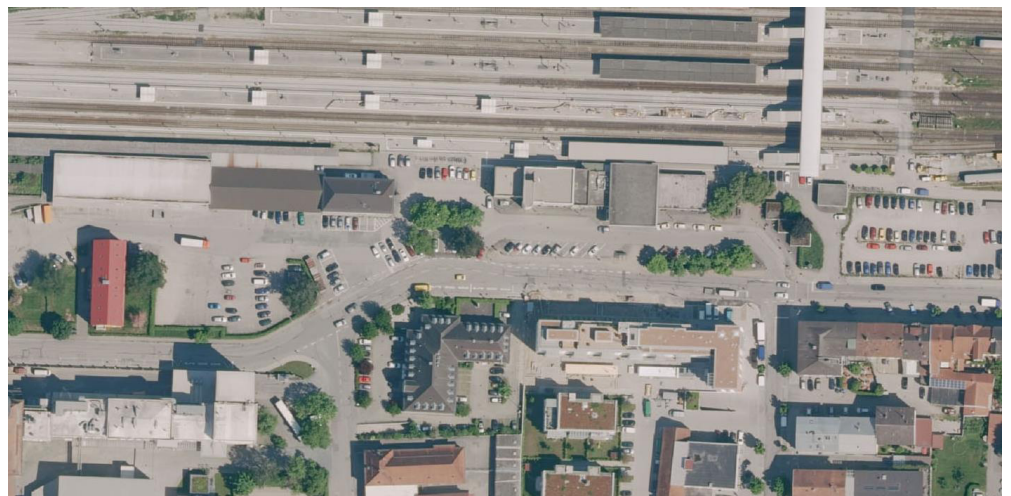
Stadtberg /
Katharinvorstadt



Arbeitsblatt 12 Bahnhofsvorbereich

HANDLUNGSANLÄSSE

- Mangelhafte Gestaltung und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums, keine Wirkung als Platz
- fehlende Ordnung der Funktionen wie Aufenthalt, Bahnhofsempfang, Parken, Busbahnhof
- Ausrichtung / Anschluss Bahnhofsgebäude
- ungenügende Gestaltung und Anzahl Fahrradabstellplätze (*Erneuerung Fahrradgarage läuft*)
- Anbindung Fußgängersteg – Bahnhofsplatz – Bahnhofstraße ungeordnet



ZIELSETZUNG

- Attraktive Aufwertung des Platzes / Empfang / Eingang zur Stadt ggf. mit Werbetafel für die Altstadt o.Ä.; Einladen zum Verweilen
- Ordnung und Orientierung Bahnhofsgebäude
- Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs
- Verbesserung des Angebotes an Fahrradabstellplätzen und Nutzungsmöglichkeit des Steges für Radfahrer
- Ordnung und Verknüpfung der Funktionen Bahn – Busbahnhof – Angelpunkt zwischen Altstadt und Mühlendorf Nord
- Steigerung der Attraktivität und Akzeptanz des öffentlichen Busnetzes
- Erhöhung Grünanteil

INTEGRIERTE HANDLUNGS- EMPFEHLUNGEN

- Ordnungsmaßnahmen
- Sanierung und Gestaltung des Öffentlichen Raums i.V. mit Erweiterungsflächen Walzmühle
- Sonstiges
- Beschilderungskonzept
 - Buskonzept



**BESTANDSSITUATION
FOTOS**

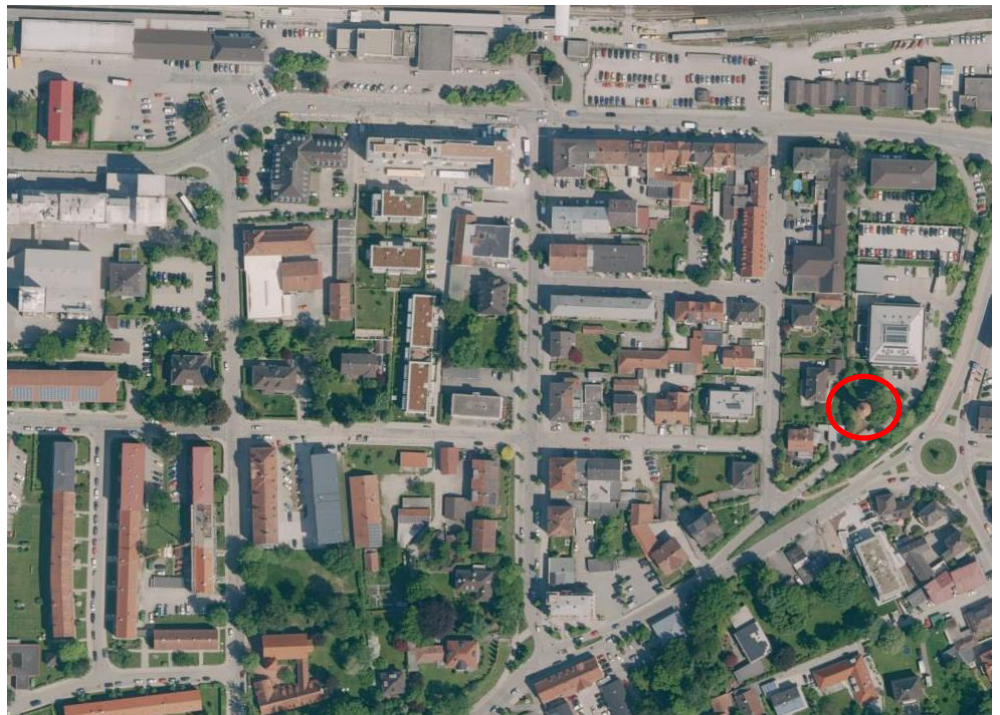




Arbeitsblatt 13
Bahnhofstraße mit Seitenstraßen / Moltkestraße, Schillerstraße

HANDLUNGSANLÄSSE

- Mangelhafte Gestaltung des öffentlichen Raums
- hoher Versiegelungsgrad, wenig Aufenthaltsqualität
- wichtigste Verkehrsachse in der Oberen Stadt in Ost – West-Richtung mit dem denkmalgeschützten alten Wasserturm als Blickpunkt im Osten
- laufender BP „Am Wasserturm“ als Anstoß für weitere Sanierungsmaßnahmen



ZIELSETZUNG

- flächenhafte Verbesserung des Wohnumfeldes durch attraktive Gestaltung des öffentlichen Raums
- Anhebung des Grünanteils
- Ordnung der Parkplätze
- Sanierung und Nutzungskonzept alter Wasserturm

**INTEGRIERTE
HANDLUNGS-
EMPFEHLUNGEN**

- Ordnungsmaßnahmen
- Sanierung und Gestaltung des Öffentlichen Raums
- Baumaßnahmen
- Sanierung Wasserturm



**BESTANDSSITUATION
FOTOS**



Moltkestraße ost
mit Wasserturm



Moltkestraße west



Schillerstraße



Arbeitsblatt 14 Vernetzung

HANDLUNGSANLÄSSE

- fehlende Abschnitte im Fuß- und Radwegenetz, besonders im Bereich Stadtwall, Verknüpfungen Altstadt- Katharinenvorstadt – Obere Stadt - Bahnhof
- unübersichtliche, unvollständige Beschilderung von Wegen und Zielen
- Mängel hinsichtlich Sicherheit und Qualität bei vielen Radwegen, fehlende und schlechte Fahrradabstellmöglichkeiten
- mangelhaft strukturierte und unübersichtliche Bereiche, z.B. Bahnhofsvorplatz
- radfahrerunfreundliche Gestaltung des Stadtplatzes in vielen Bereichen
- Verbesserungsbedarf in der Gestaltung von Querungen von Straßen für den Fußgänger und Radfahrer
- wenig Berührungspunkte mit dem Inn, Uferbereiche sind vom Altstadtbereich abgeschnitten, Barriere Innstraße
- lediglich eine Innbrücke im Stadtbereich und die zeitlich stark begrenzte historische Innfähre zur Verbindung mit den Wohn- und Erholungsflächen auf der anderen Innseite
- durch die topografischen Gegebenheiten schwierige Ausgangssituation hinsichtlich Barrierefreiheit

ZIELSETZUNG

Wegevernetzung

- attraktive und sichere Vervollständigung des Fuß- und Radwegenetzes und Schaffung / Erneuerung nutzerfreundlicher Radabstellplätze
- Schaffung einer durchgehenden Wegeverbindung entlang der Hangkante
- Stärkung der Vernetzung innerhalb des Mühlendorfer Stadt- und Grüngürtels um die Altstadt
- bessere Trennung von Kfz und Rad
- fußgängerfreundliche Umbauten von Kreuzungsbereichen und Unter- bzw- Überführung der Barrieren von Verkehrswegen
- Freilegung und Vervollständigung der Arkaden am Stadtplatz in Anlehnung an den historischen Stadtgrundriss

Barrierefreiheit

- Verbesserung der fußläufigen Verbindung zwischen Altstadt und Bahnhof, evtl.- auch durch eine bauliche / technische Anlage (Gondel, Schrägaufzug, ...) am Stadtwall
- Berücksichtigung der unterschiedlichen Belange von Behinderten bei Umbaumaßnahmen im öffentlichen Raum, Orientierung an der Mustergasse Ledererstraße

Orientierung zum Inn

- Stärkung des Erlebnis „Stadt am Fluss“
- Schaffung von Aufenthalts- und Erlebnisbereichen am Inn
- ergänzende Querungsmöglichkeiten des Inns



INTEGRIERTE HANDLUNGS- EMPFEHLUNGEN

Vorbereitungen

- Konzept zur Orientierung der Stadt zum Inn, z.B. auch im Rahmen einer Bewerbung für eine Gartenschau
- Feinuntersuchung für Umgestaltung Bereich Inn-Stadt-Park / Zentralparkplatz – Anbindung Inn
- Konzept zur Verbesserung der Barrierefreiheit in der Altstadt / Innenstadt (weiterhin in Zusammenarbeit mit den Behindertenbeauftragten der Stadt)

Ordnungsmaßnahmen

- Sanierung, Gestaltung und Ordnung des Bahnhofvorplatzes
- Umbaumaßnahmen in den Bereichen Krankenhausberg, Friedhofstraße, Innstraße

Baumaßnahmen

- Querungshilfe über den Stadtberg
- ggf. Parkierungsanlage am Zentralparkplatz (abh. von Feinuntersuchung, Wettbewerb o.ä.) mit attraktiver und fußgängerfreundlicher Querungsmöglichkeit Innstraße (niveauungleich)
- neue Brücke(n) über den Inn
- Arkadenfreilegungen am Stadtplatz (kommunales Förderprogramm)



**BESTANDSSITUATION
FOTOS**



Innstraße zwischen
Zentralparkplatz
und Anlegestelle
Innfähre



Grünzug
rechts und links
des Stadtberges



Friedhofstraße





Rad- und Wanderweg am Inn




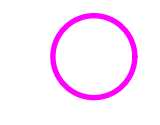
Innfähre




 Weiterführung einer attraktiven Gestaltung im öffentlichen Raum mit Verbesserung der Barrierefreiheit (z.B. Muster Ledererstraße)

 bestehende Wegeverbindungen

 fehlende Abschnitte im Wegenetz / verbaute Arkaden am Stadtplatz


 Punkte mit Verbesserungsbedarf hinsichtlich der Querung für Fußgänger für eine durchlaufende Wegeverbindung entlang der Hangkante bis hin zum Inn


 Umbaubereiche für eine bessere und attraktivere Vernetzung


1 Bahnhofvorplatz
Umgestaltung zu einem attraktiven "Foyer" für die Stadt mit dem Ziel die Funktionen besser zu ordnen, sinnvoll zu verknüpfen und zu Verweilen einzuladen (sh. Arbeitsblatt 11)

2 Bahnhoffußweg
attraktiver und sichere Umgestaltung mit dem Ziel für mehr Barrierefreiheit und ganzjährige Nutzung einer kurzen Verbindung zwischen Altstadt und Bahnhof
Möglichkeiten für Gondel oder Schrägaufzug o.Ä. prüfen

3 Innstraße
Aufhebung der Barriere zwischen Altstadt und Inn, Über- oder Unterführung der Straße zur attraktiven Anbindung der Uferbereiche i.Z. mit Umgestaltung Zentralparkplatz

 Inn-Stadt-Park / Zentralparkplatz
Flächenpotential zur Umgestaltung für eine Verbesserung und Orientierung der Stadt zum Fluss mit dem Ziel einer attraktiveren Gestaltung und Mehrung der PKW-Stellplätze i.V. mit der Überbrückung der Barriere Innstraße
Möglichkeiten zur Umsetzung ggf. in Verb. mit einer kleinen Gartenschau

 mehr und ganzjährige Brückenschläge über den Inn zu "neuen Ufern"

 historische Inn-Fähre (Mai-Oktober, Wochenende)
Prüfung hinsichtlich Erweiterung des Angebotes



3.4 Integriertes Handlungskonzept mit Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht

Im Rahmen des bisherigen Sanierungsprozesses wird für die Förderanträge jährlich ein Sanierungsprogramm erstellt, das die Basis für die bisher durchgeführten Vorhaben bildete.

Wesentliches Ergebnis des nun vorliegenden integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts ist das hiermit vorliegende integrierte Handlungskonzept mit Kosten-, Maßnahmen- und Finanzierungsübersicht. Dieses Handlungskonzept aktualisiert und ergänzt das bisherige Sanierungsrahmenprogramm inhaltlich. Aufgrund der vorgeschlagenen Zusammenführung des Sanierungsgebietes Altstadt und eines Teils des Sanierungsgebietes Obere Stadt (sh. Kapitel 3.5, Karte 13) wird die Nummerierung überarbeitet. Die Nummern aus dem bisherigen Sanierungsprogramm werden informativ in einer Spalte angegeben.
(A = Altstadt, OS = Obere Stadt)

Vor dem Hintergrund aktualisierter städtebaulicher Entwicklungsziele und Handlungsfelder werden die Maßnahmenvorschläge unterschiedlicher fachlicher Schwerpunkte in das Handlungskonzept integriert.

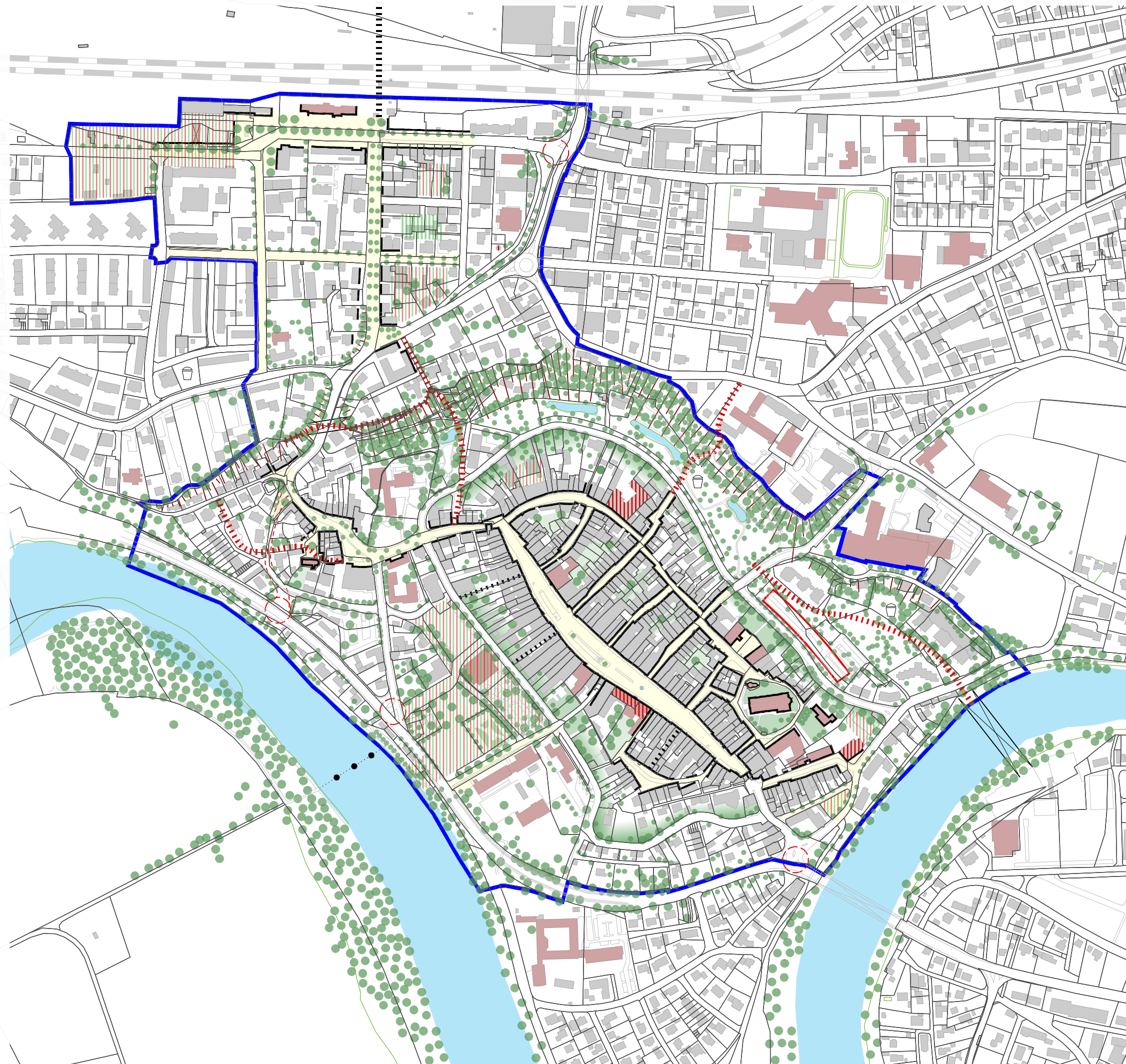
Damit werden in einem aktualisierten ganzheitlichen Ansatz wünschenswerte Maßnahmen zur Innenstadtsanierung formuliert. Das integrierte Handlungskonzept steckt dabei einen sinnvollen abgestimmten Programm- und Handlungsrahmen für die nächsten Jahre ab, der wie auch schon im bisherigen Sanierungsprozess als „Richtschnur“ zum weiteren Vorgehen der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Mühlendorf a. Inn dient.

In diesem Rahmen werden neben öffentlichen Maßnahmen auch private Maßnahmen genannt, die nur bedingt förderfähig erscheinen bzw. wo nach vorliegenden Entwürfen oder Planungsabsichten eine (Teil-) Förderfähigkeit geprüft werden muss.

Die folgende Tabelle ist nach den Richtlinien der Städtebauförderung (StBauFR 2007) eingeteilt. Demnach gliedern sich die Maßnahmen in:

- Vorbereitungen (z.B. Feinuntersuchungen, Studien)
- Ordnungsmaßnahmen (z.B. Sanierungen im öffentlichen Raum)
- Baumaßnahmen (z.B. Sanierung / Neubau)
- Sonstige (z.B. kommunale Programme)

Je nach Planungs- und Bearbeitungsstand werden die Maßnahmen im Laufe des Entwicklungsprozesses da wo sinnvoll konkretisiert. Dies erfolgt im Rahmen der Sanierungsbetreuung (Plankreis).





Vorabzug

PLANKREIS | ISEK | FEBRUAR 2019

3.4.1 Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht

	Beabsichtigtes Vorhaben/ Einzelmaßnahme Reihenfolge gem. StBauF-Richtlinien 2007	investiv	nichtinvestiv	Ehem. Nr. laut Rahmen- programm	Förder- fähige Gesamt- kosten in Tsd. €	Priorität	Finanzierung Förder- programm	Planungsanlass	Stand / nächsten Schritte
1.	Vorbereitungen								
1.1	Weitere Vorbereitungen lfd. städtebauliche Beratung,		X	A / OS 1.1.2	20 p.a.	laufend	StBauF		
1.2	Verkehrsentwicklungskonzept		x			1	Stadt StBauF	u.A. Aktualisierung übergeordnetes Verkehrsnetz, Weiterentwicklung Parkraumkonzept, Überprüfung VK für Katharinenvorstadt / Innstraße, Verbesserungen im Radwegenetz etc.	Untersuchung im gesamtstädtischen Zusammenhang läuft i. Z. mit FNP-Neuaufstellung
1.3	Aktualisierung Einzelhandelskonzept		x			2	StBauF	Erstellung Sortimentsliste Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich	Beschluss, gegen zentrenrelevante Sortimente in den Außenbereichen wurde gefasst.
1.4	Sanierungsbebauungspläne in der Altstadt			A 1.2					
1.4.1	Weiterführung bzw. Neuaufstellung BP Münchner Tor / Stadtplatz Süd		x	A 1.2.2		3	StBauF		Verfahren wird aktuell nicht weitergeführt (Beschluss 7.6.2018), ggf. Wiederaufnahme zu einem späteren Zeitpunkt
1.4.2	Weiterführung BP Katharinenweg		x	A 1.2.3		3	StBauF		Verfahren ruht, nur Aufstellungsbeschluss
1.4.3	BP zwischen Weißgerberstraße und Stadtwall		x		60	3	StBauF	Aktuelle Entwicklungen durch Umsiedlung Unertl-Brauerei Sicherung Sanierungsziel Freihaltung der rückwärtigen Grundstücksbereiche	Durch Wechsel Investor vorerst zurückgestellt, Bebauung über Einzelbauantrag
1.4.4	Einfacher BP „Historische Altstadt“ zur Regelung der Nutzungen im Altstadt kern		x		60	1	StBauF	Wiederholte Baugesuche zu Nutzungsänderungen, Sicherung Sanierungsziele (Freilegung Arkaden, Wohnen ab 2.OG, Grünflächen im Bereich Stadtwall, hist. Grünflächen)	Planung ist beauftragt, Startgespräch hat stattgefunden



Vorabzug

PLANKREIS | ISEK | FEBRUAR 2019

3.4.1 Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht

	Beabsichtigtes Vorhaben/ Einzelmaßnahme Reihenfolge gem. StBauF-Richtlinien 2007	investiv	nichtinvestiv	Ehem. Nr. laut Rahmen- programm	Förder- fähige Gesamt- kosten in Tsd. €	Priorität	Finanzierung Förder- programm	Planungsanlass	Stand / nächsten Schritte
1.5	Sanierungsbebauungspläne in der Oberen Stadt								
1.5.1	Obere Stadt – BP Am Wasserturm		x		30	1	StBauF	Zahlreiche private Bauinteressen Schutz der städtebaulichen Besonderheiten und Steuerung der Entwicklung	Läuft, für Förderung erforderlich: Wiederaufnahme der Oberen Stadt in ein laufendes Städtebauförderungsprogramm, Anpassung Sanierungsgebiet
1.6	Städtebauliche Feinuntersuchungen in der Altstadt								
1.6.1	Bereich zwischen Altstadtring und Inn (inkl. Bereich Hallenbad)		x	A 1.9	50	1	StBauF	Bündelung von Sanierungszielen Druck nach mehr Parkraum Stärkung Stadt- und Grüngürtel Verbesserung Anbindung Altstadt - Inn	Städtebauliches Gesamtkonzept Überprüfung der erforderlichen Zahl an zusätzlichen Parkplätzen im Rahmen des Verkehrskonzeptes, Optionen zur Verlagerung Freibad Vorbereitung eines Wettbewerbsverfahrens
1.6.2	Bereich Turmbrauerei		x	A 1.10		3	StBauF	Prägender historischer Gebäudekomplex Sicherung und Wiedernutzbarmachung der Bausubstanz, Teilweise Leerstand	Privatbesitz, Nutzungskonzept
1.6.3	Nutzungskonzept Frauenkirche		x			2	StBauF	Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten der Stadtpfarrkirche kein Bedarf mehr für kirchliche Zwecke, Öffnung für Allgemeinheit (Idee z.B. künstlerisch orientierte Begegnungsstätte)	Betrachtung im Zusammenhang mit Stadtplatz 58 und ehem. Klostergarten
1.7	Vorbereitungen zur Sanierung des Heilig-Geist-Spitals (Spitalgasse 11)			A 1.7				Prägender historischer Gebäudekomplex Sicherung der Bausubstanz Aktuell Interimsnutzung (Flüchtlinge)	Nutzung derzeit durch Flüchtlinge Maßnahme vorerst zurückgestellt
1.7.1	Bausubstanzuntersuchung inklusive Gefügeuntersuchung		x	A 1.7.1	30	3	StBauF LfD		
1.7.2	Nutzungskonzept		x	A 1.7.2	20	3	StBauF		



3.4.1 Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht

	Beabsichtigtes Vorhaben/ Einzelmaßnahme Reihenfolge gem. StBauF-Richtlinien 2007	investiv	nichtinvestiv	Ehem. Nr. laut Rahmen- programm	Förder- fähige Gesamt- kosten in Tsd. €	Priorität	Finanzierung Förder- programm	Planungsanlass	Stand / nächsten Schritte
1.8	Untersuchung zur Verbesserung der Barrierefreiheit in der Altstadt, inkl. Anbindung Obere Stadt / Bahnhof		x	A 1.11		2	StBF		Schrittweise bei neueren Umbaumaßnahmen bereits berücksichtigt (Ledererstraße, Katharinenplatz, Querungen Stadtplatz) Wird in konkrete Maßnahmen integriert
1.9	Vorbereitende Maßnahmen zur Entwicklung Stadtplatz 58		x	A 3.18.1	40	1	StBauF	Prägendes sanierungsbedürftiges Gebäude im Zentrum des Stadtplatzes Interessenkonflikte	„Mediationsprozess“ begonnen
1.10	Konzept zur Sicherung und Wiederbelebung historischer Grünflächen		x					Erhalt historischer Strukturen Nutzung für Allgemeinheit	Zusammenstellung der Flächen, z.B. Pestfriedhof, Klostersgarten (ggf. im Rahmen von Ziff.1.1) Berücksichtigung in BP „Historische Altstadt“ (Ziff. 1.4.4), Aufnahme im FNP als Gemeinbedarf, evtl. auch Thema für Landesgartenschau
1.11	Landesgartenschau								Vorbereitung für Bewerbung liegt vor momentan zurückgestellt Wiederaufnahme vorantreiben
1.12	Kommunales Denkmalkonzept, Teil 2		x	A 1.1.16	25	1	StBauF	Konzeptionelle Weiterführung von Teil 1	läuft
1.13	Beschilderungskonzept		x			2	StBauF	Hinweis auf Radrouten und wichtige Orte in der Stadt	läuft
1.14	Buskonzept		x	OS 1.1.3		2	StBauF	Attraktiver und zukunftsfähiger Ausbau des bestehenden Angebotes (Netzausbau, Taktung, Barrierefreiheit ...)	ÖPNV-Konzept in Abstimmung



3.4.1 Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht

	Beabsichtigtes Vorhaben/ Einzelmaßnahme Reihenfolge gem. StBauF-Richtlinien 2007	investiv	nichtinvestiv	Ehem. Nr. laut Rahmen- programm	Förder- fähige Gesamt- kosten in Tsd. €	Priorität	Finanzierung Förder- programm	Planungsanlass	Stand / nächsten Schritte
3.	Ordnungsmaßnahmen								
3.1	Schaffung weiterer Ergänzungsstellplätze an der Peripherie Altstadt			A 3.10					
3.1.1	Kapazitätserweiterung des Parkplatzes an der Innstraße (SÜMÖ)	x		A 3.10.3		2	Stadt StBauF	Steigender Bedarf an Parkplätzen	Vorbereitend: Feinuntersuchung und evtl. Plangutachten / Wettbewerb (in V. mit Ziff.1.2, 1.6.1 und 3.2)
3.1.2	Überarbeitung Parkdauerkonzept und Erweiterung im Bereich Stadtwall (Evtl. Tiefgarage / Parkdeck)					2	Stadt	Steigender Bedarf an Parkplätzen	Auswertung der Ergebnisse aus der Bestandserhebung Verkehrskonzept
3.2	Städtebauliche Neuordnung im Bereich zwischen Altstadttring und Inn			A 3.21		2	Stadt StBauF	Stärkung Stadt- und Grüngürtel Verbesserung Anbindung Altstadt – Inn Einbindung Bereich Hallenbad wegen geplantem Neubau	Vorbereitend: Feinuntersuchung und evtl. Plangutachten / Wettbewerb (in V. mit Ziff.3.1.1 und 1.6.1)
3.3	Städtebauliche Neuordnung und Standortaufwertung im Bereich Südöstliche Altstadt/ Spitalvorstadt;			A 3.13		3		Wertvoller Gebäudebestand (Spital) Leerstände (ehem. Bettenhaus) Bauliche und gestalterische Mängel	Folgemaßnahmen nach Neubau Altenheim
3.3.1	Sanierung / Umgestaltung Spitalgasse			A 3.13.1	360	2	StBauF		
3.3.2	Abbruch Nebengebäude Spital, Freimachen und städtebauliche Einbindung			A 3.13.4					
3.3.3	Umgestaltung Brückenstraße inkl. Parkplatzfläche	x					StBauF		



Vorabzug

PLANKREIS | ISEK | FEBRUAR 2019

3.4.1 Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht

	Beabsichtigtes Vorhaben/ Einzelmaßnahme Reihenfolge gem. StBauF-Richtlinien 2007	investiv	nichtinvestiv	Ehem. Nr. laut Rahmen- programm	Förder- fähige Gesamt- kosten in Tsd. €	Priorität	Finanzierung Förder- programm	Planungsanlass	Stand / nächsten Schritte
3.4	Sanierung der Katharinenvorstadt, inkl. Neuordnung der Erschließung im Vollzug des Verkehrskonzeptes			A 3.14 3.14.1				Starke Verkehrsbelastung Sanierungsbedürftige Einzelgebäude Teilweise Leerstand	Aktualisierung Verkehrskonzept läuft Erste Stufe südlicher Bereich vor der Sparkasse abgeschlossen
3.4.1	Sanierung und Gestaltung des öffentlichen Raumes Katharinenplatz	x		A 3.14.1.1		3	StBauF	Mängel in der Aufenthaltsqualität, starke Verkehrsbelastung, teilweise Leerstände, Sanierungsbedarf	abh. von Verkehrskonzept für die Katharinenvor- stadt und Rückstufung der Straße
3.4.2	Gestaltung und Aufwertung Kirchplatz	x		A 3.14.1.1		1	StBauF	Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum	Sanierung Kirche läuft
3.4.3	Gestaltung und Aufwertung Katharinenweg	x				3	StBauF		
3.4.4	Gestaltung und Weiterentwicklung beste- hender Wegeverbindungen	x				3	StBauF	Verbesserung bestehender Wege (z.B. Durchgang von der Sparkasse zur Kirche, Treppe zum Stadtblick), Einbindung ehem. Pestfriedhof, Geschichtswegkonzept	
3.5	Aktivierung des Bereichs Altstadt Nord Stärkung der Stadtmitte			A 3.15					
3.5.1	Sanierung Seitengassen Stadtplatz Huterer-, Bräu- und Daxenberggasse	x				3		Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum	Orientierung an der Mustergasse Ledererstraße und Nutzung der Erfahrungen
3.5.2	Sanierung Weißgerbergasse / Nagel- schmiedgasse	x				3		Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum	
3.5.3	Sanierung Tuchmacherstraße / Färber- gasse	x				2		Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum	



3.4.1 Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht

	Beabsichtigtes Vorhaben/ Einzelmaßnahme Reihenfolge gem. StBauF-Richtlinien 2007	investiv	nichtinvestiv	Ehem. Nr. laut Rahmen- programm	Förder- fähige Gesamt- kosten in Tsd. €	Priorität	Finanzierung Förder- programm	Planungsanlass	Stand / nächsten Schritte
3.6	Aktivierung des Bereichs Altstadt Süd Stärkung der Stadtmitte								
3.6.1	Neuordnung im Bereich Stadtplatz 56 / 58			A 3.18		1			(i.V. mit Ziff. 1.9)
3.6.2	Sanierung „Wiesgasserl“					2	StBauF	Sicherung und Sanierung historischer Räume und Elemente (z.B. Schwibbögen)	(i.V. mit Ziff. 3.6.1)
3.6.3	Integration und Gestaltung Umfeld Stadt- platz 52 (H&M)					1	StBauF	Verbesserung der Integration des Neu- baus, z.B. Fußweg, Pergola, Fassaden- aufwertungen	
3.6.4	Aufwertung Bereich Auf der Wies					2	StBauF	Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum	(i.V. mit Ziff. 3.6.2)
3.7	Entwicklungsmaßnahmen und Ergänzung- en des Fuß- und Radwegenetzes und der Erholungsflächen im Stadtgürtelbe- reich / Stadtwall (inkl. Grunderwerbungen),			A 3.16 3.16.1 OS 3.19.5				Bauliche Verbesserung und Ergänzung, Verbesserung der Beleuchtung und Barrierefreiheit	
3.7.1	Bereich Stadtwall West zwischen Kran- kenhausberg und Parkplatz Bahnhofsfuß- weg			A 3.16.1 (A)		2	StBauF		Umsetzung Entwicklungskonzept
3.7.2	Bereich Stadtwall Ost zwischen Kranken- hausberg und Friedhofstraße, Neuanlage / Aufwertung zur öffentlicher Grünfläche			A 3.16.1 (B)	600	2	StBauF		Planungsrechtliche Sicherung der Grünfläche über Bebauungsplan abgeschlossen Umsetzung Entwicklungskonzept
3.7.3	Querungshilfen zum Inn Bereich Krankenhausberg und Friedhof- straße			A 3.19.1	100	1	StBauF	Verbesserung des Wegenetzes entlang der Hangkante zu Inn	



Vorabzug

PLANKREIS | ISEK | FEBRUAR 2019

3.4.1 Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht

	Beabsichtigtes Vorhaben/ Einzelmaßnahme Reihenfolge gem. StBauF-Richtlinien 2007			Ehem. Nr. laut Rahmen- programm	Förder- fähige Gesamt- kosten in Tsd. €	Priorität	Finanzierung Förder- programm	Planungsanlass	Stand / nächsten Schritte
		investiv	nichtinvestiv						
3.7.4	Steg über Stadtbergstraße			OS 3.19.5	250	3	StBauF	Verbesserung der Ost-West-Verbindung entlang der Hangkante Sichere Querungsmöglichkeit	
3.8	Funktionsschwächensanierung und Auf- wertung des Öffentlichen Raums in der Oberen Stadt								Wiederaufnahme der Oberen Stadt in ein laufendes Städtebauförderungsprogramm
3.8.1	Bahnhofsbereich			OS 3.18.1		2		Gestaltung Bahnhofplatz zum „Ein- gangsbereich“ Verbesserung der Aufenthaltsqualität Ordnung der Funktionen Verbesserungen für den Radverkehr etc.	Untersuchung im großräumigen Umgriff (inkl. Friedrich-Ebert-Straße und Richard-Wagner- Straße, Bereich hinter Güterhalle) Erneuerung Fahrradgarage läuft
3.8.2	Moltkestraße und Schillerstraße			OS 3.18.3		3		Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum	
3.8.3	Nutzungszuführung untergenutzter stadt- bildprägender Bausubstanz			OS 3.18.4		3		z.B. Wasserturm	



3.4.1 Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht

	Beabsichtigtes Vorhaben/ Einzelmaßnahme Reihenfolge gem. StBauF-Richtlinien 2007	investiv	nichtinvestiv	Ehem. Nr. laut Rahmen- programm	Förder- fähige Gesamt- kosten in Tsd. €	Priorität	Finanzierung Förder- programm	Planungsanlass	Stand / nächsten Schritte
4.	Baumaßnahmen								
4.1	Förderung von privaten Sanierungs- maßnahmen zur Sicherung der Sanie- rungsziele , insbesondere Förderung der Wohnfunktion			A 4.5 OS 4.1		laufend	StBauF		Ergänzend zu Kommunalem Arkaden- und Fassa- denprogramm von 2014 (Ziff.5.1) für umfangreiche Sanierungsmaßnahmen
4.2	Sanierung hist. Hl. Geist-Spital			A 4.2.1	3.300	3	StBauF		(i.V. mit Ziff 1.8)

Mögliche weitere Baumaßnahmen
abh. von vertiefenden Untersuchungen



	Parkdeck am Zentralparkplatz					2		Sh. Ziff.1.3	(in V. mit Ziff.1.2, 1.6.1, 3.1.1 und 3.2)
	Brücken über den Inn					3		Zusätzliche Verbindung zwischen Altstadt und anderem Innufer (Erholungsflächen)	Evtl im Zusammenhang mit Kleiner Gartenschau Notwendigkeit einer evtl. Erweiterung des Sanie- rungsgebiet es prüfen
	„Aufzug“ am Stadtwall oder „Skywalk“					3		Verbesserung der Barrierefreundlichkeit und Verbindung zwischen Altstadt und Bahnhof (obere Stadt)	
	Umbauten im Haberkasten					3		Besseren Nutzung der Räumlichkeiten im Dachraum (Brandschutz)	

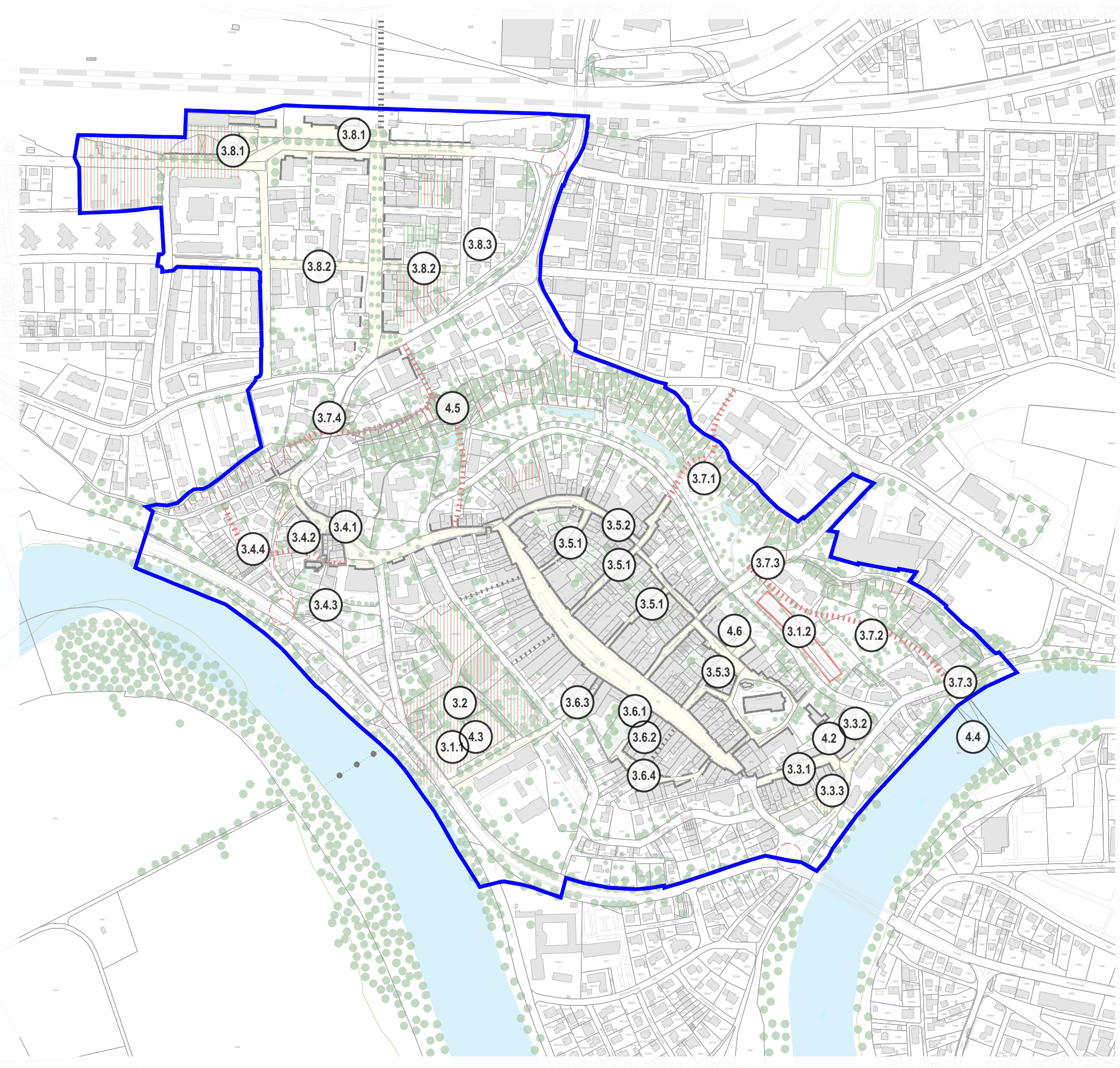


3.4.1 Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht

	Beabsichtigtes Vorhaben/ Einzelmaßnahme Reihenfolge gem. StBauF-Richtlinien 2007			Ehem. Nr. laut Rahmen- programm	Förder- fähige Gesamt- kosten in Tsd. €	Priorität	Finanzierung Förder- programm	Planungsanlass	Stand / nächsten Schritte
		investiv	nichtinvestiv						
5.	Sonstiges								
5.1	Kommunales Förderprogramm: Arkaden- und Fassadenprogramm					laufend	StBauF		seit 2014, wird gut angenommen
5.2	Broschüre zur Dokumentation der Altstadtsanierung		x	A 1.1.2.1	20	1	StBauF	Letzte Broschüre von 1997 Dokumentation des Sanierungsprozes- ses von weiteren 20 Jahren	
5.3	Gestaltung und Aktualisierung Homepage		x	1.1.2.2	10	1	Stadt StBauF		Integration Link Städtebauförderung
5.4	Projektfonds					2	StBauF	Einsatzmöglichkeiten: Ruhebänke, Abfallbehälter, Infotafeln etc.	Aufbau einer öffentlich-privaten Partnerschaft



-  Vorschlag Sanierungsgebiet "Innenstadt"
-  Nummerierung der vorgeschlagenen Ordnungsmaßnahmen und Baumaßnahmen





3.5 Weiteres Vorgehen - Städtebauliche Entwicklungsgrundsätze

3.5.1 Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes

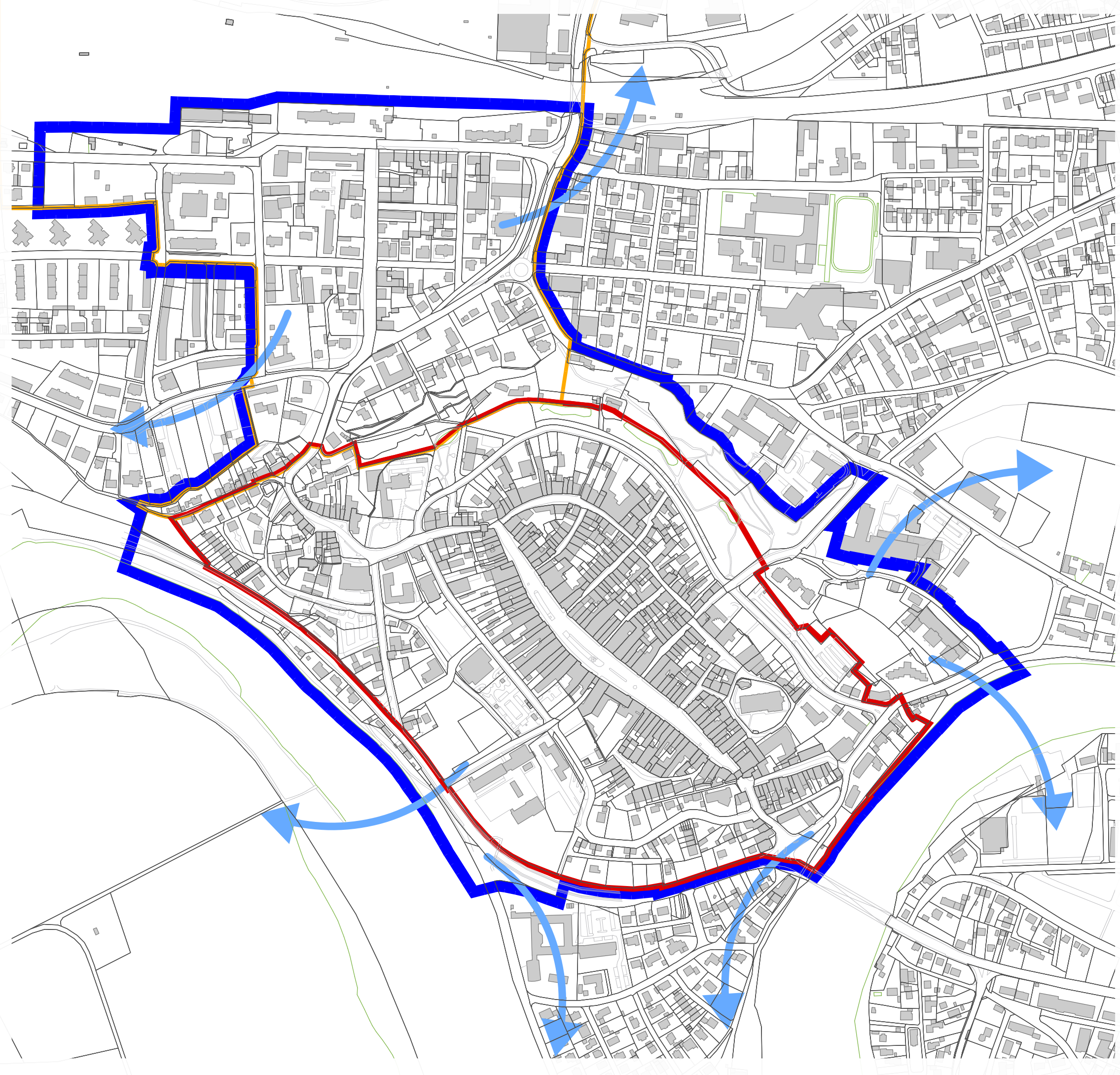
Wichtigste Aufgabe des städtebaulichen Denkmalschutzes ist es, dem Stadt Denkmal all die Funktionen zu erhalten, die sich mit der Bewahrung der identifikationsstiftenden Werte wie Stadtgrundriss, Einbettung in die Landschaft, Straßen- und Platzräume sowie signifikanten Einzelbauten vereinbaren lassen. (Gottfried Kiesow)





Die Erkenntnisse aus dem laufenden und aktuellen Sanierungsprozess zeigen, dass die enge Abgrenzung des Sanierungsgebietes Altstadt I ohne die direkte Beziehung zum Inn und mit einem Verlauf mitten durch den die Stadt bestimmenden Grünzug des Stadtwalls für eine Umsetzung der Sanierungsziele nicht ausreichend ist. Zum anderen kommt der Oberen Stadt auch zukünftig eine wichtige Rolle im Sanierungsprozess zu, da sie eng mit den Sanierungsvorgängen in der Altstadt verknüpft ist und als Bindeglied zum Bahnhof und den Entwicklungsflächen in Mühlendorf Nord eine besondere Funktion in der Stadt einnimmt.

Die Obere Stadt stellt in Ihren städtebaulichen Strukturen auch historisch ein herausragendes Stadtentwicklungsgebiet des 19. und 20. Jahrhunderts dar. Der wesentliche Erweiterungsimpuls kam mit der Errichtung der Bahnlinie München – Mühlendorf – Simbach im Jahre 1871. Der Stadtgrundriss enthält für die Entstehungszeit typische Elemente; z.T. größere zusammenhängende gewerbliche Flächen sowie die Bahnhofstraße als notwendige Verbindung zwischen unterer Stadt und Bahnhof.

Es wird daher als für die weitere Stadtentwicklung einerseits als notwendig erachtet, den Bereich der Oberen Stadt in ein aktives Städtebauprogramm aufzunehmen (die Voraussetzungen für das Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ sind gegeben) und andererseits wird vorgeschlagen die angrenzenden Bereiche mit in den Sanierungsumgriff aufzunehmen.

Aufgrund der unmittelbaren Zusammenhänge der beiden Sanierungsgebiete besteht auch die Möglichkeit zur einfacheren Abwicklung die beiden Sanierungsgebiete in ein gemeinsames Gebiet zu überführen. Im Folgenden wird ein möglicher Abgrenzungsvorschlag dargestellt, der der Regierung von Oberbayern zur Wiederaufnahme der Oberen Stadt in ein Städtebauförderungsprogramm als mögliche Abgrenzung bereits vorab zur Information zugegangen ist und als Grundlage für weitere Abstimmungsgespräche zur exakten Gebietsabgrenzung dienen kann.



-  Sanierungsgebiet Altstadt
-  Sanierungsgebiet Obere Stadt
-  Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet "Innenstadt"
-  Entwicklungstendenzen, mögliche Verflechtungsbereiche



3.5.2 Beschlussvorschlag

Der Stadtrat der Kreisstadt Mühl Dorf a. Inn nimmt das durch das Büro Plankreis vorgelegte Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) als Leitlinie der weiteren Stadtentwicklung zur Kenntnis. Die Umsetzung der Maßnahmen bedarf jeweils gesonderter Beschlüsse des Stadtrates und erfolgt unter Vorbehalt einer möglichen Finanzierbarkeit.

Die Verwaltung wird beauftragt die Umsetzung der im ISEK aufgezeigten notwendiger Maßnahmen vorzubereiten und die dafür notwendigen Mittel in den Haushalt einzustellen.

Die fortgeschriebenen allgemeinen Sanierungsziele i.S. des § 141 BauGB werden als Bestandteil des ISEK (Kapitel 3.2) für den weiteren Sanierungsprozess vom Stadtrat beschlossen.

Zur Durchführung zweckmäßiger Sanierungsmaßnahmen beschließt der Stadtrat der Stadt Mühl Dorf a. Inn die Erweiterung des Sanierungsgebietes „Altstadt“ auf das Gebiet „Innenstadt“ nach § 142 BauGB in der Umgrenzung gemäß Karte 13 des ISEK und das Verfahren hierfür einzuleiten.

3.5.3 Weiteres Vorgehen

Wesentliches Ergebnis des ISEK ist das vorgelegte Handlungskonzept mit Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht als Rahmenprogramm. Dieses Programm stellt einen – aufgrund der Problemanalyse und der hierzu entwickelten Konzepte – Katalog aus heutiger Kenntnis denkbarer und wünschenswerter Maßnahmen zur Stadterneuerung zusammen und gibt Hinweise zu deren Finanzierung.

Zudem soll es als Richtschnur zum Vorgehen der Stadtentwicklung einen städtebaulich sinnvollen Programm- und Entwicklungsrahmen abstecken, aus welchem künftig realisierbare und den Zielen der Stadtentwicklung dienende Vorhaben herausgefiltert werden können.

Im jährlichen Turnus muss der Stadtrat die jeweiligen Sanierungs-Jahresprogramme im Rahmen des Städtebauförderungsprogrammes beschlussmäßig behandeln. Diese sind aus dem vorgelegten Rahmenprogramm abzuleiten. Entsprechend dem prozessualen Charakter der Stadtentwicklung sollte dieses Programm regelmäßig aktualisiert und fortgeschrieben werden.

Die während des ISEK-Prozesses angestoßene Beteiligung von Bürgern und sonstigen Akteuren soll entsprechend der o.g. Aufgabenstellungen weitergeführt werden.